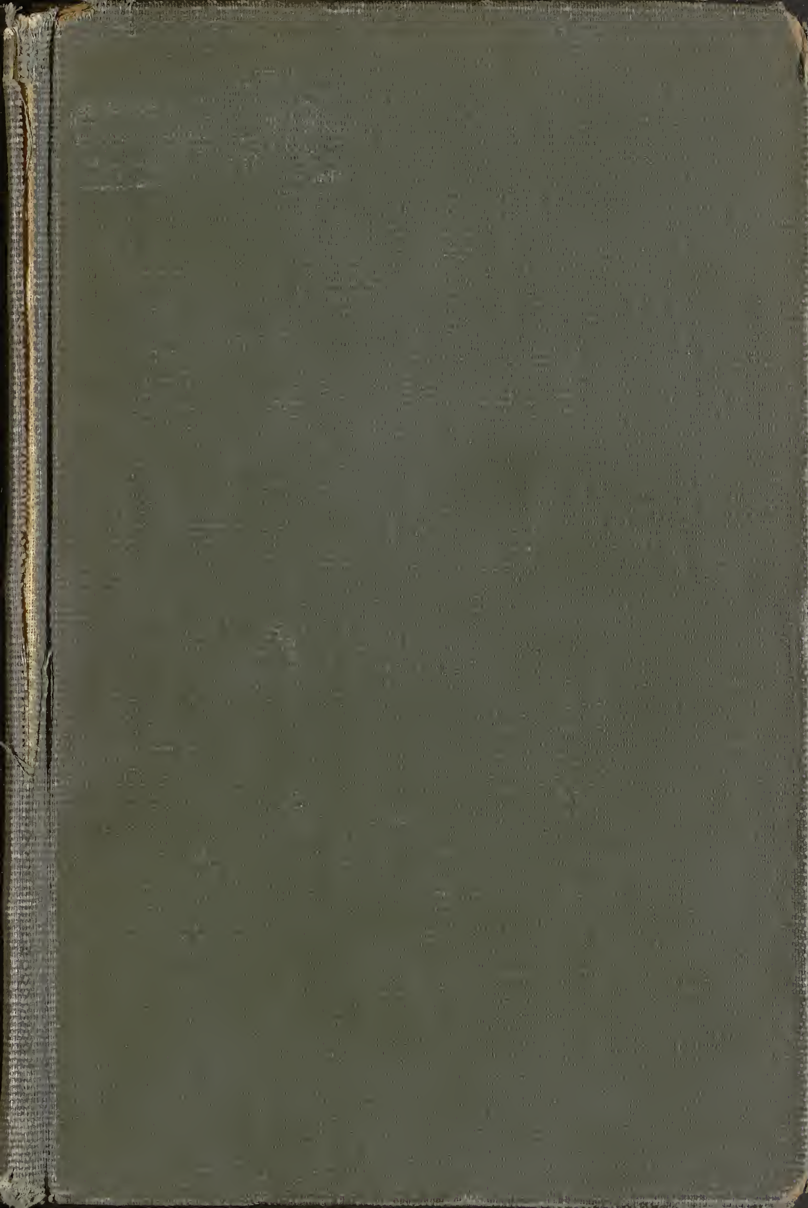



SIGILLVM · COLLEGII · COLVMBIAE · NOVI · EBORACI
IN LVMINE TVO VIDEBIMVS LVMEN



ÉTUDE

SUR LA

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

DANS LES VILLES DU MOYEN-AGE

ET

SPÉCIALEMENT EN FLANDRE

AVEC PLANS ET TABLES JUSTIFICATIVES.

GAND,
IMPRIMERIE I. VANDERPOORTEN,
Rue de la Cuiller 18-20

UNIVERSITÉ DE GAND.

RECUEIL DE TRAVAUX

PUBLIÉS PAR

LA FACULTÉ DE PHILOSOPHIE ET LETTRES.

20e FASCICULE

ÉTUDE

SUR LA

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

DANS LES VILLES DU MOYEN-AGE

ET

SPÉCIALEMENT EN FLANDRE

AVEC PLANS ET TABLES JUSTIFICATIVES

PAR

GUILLAUME DES MAREZ

DOCTEUR EN PHILOSOPHIE ET LETTRES

DOCTEUR EN DROIT



GAND

LIBRAIRIE H. ENGELCKE

ÉDITEUR

rue des Foulons, 21.

PARIS

ALPHONSE PICARD ET FILS

ÉDITEURS

rue Bonaparte, 82.

1898.

RECUEIL DE TRAVAUX

PUBLIÉS PAR

LA FACULTÉ DE PHILOSOPHIE ET LETTRES
DE L'UNIVERSITÉ DE GAND.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT.

Les travaux des professeurs, anciens professeurs, chargés de cours et anciens chargés de cours, sont publiés sous la responsabilité personnelle de leurs auteurs.

Ceux des élèves et anciens élèves sont publiés en vertu d'une décision de la Faculté.

A MON MAITRE

Monsieur le Professeur H. Pirenne

Hommage de Gratitude et d'Affection.


PLAN
DE LA
CONDITION JURIDIQUE DU SOL
DE LA VILLE DE GAND
au
MOYEN AGE
dressé par
GUILLAUME DESMAREZ
AVOCAT
DOCTEUR EN PHILOSOPHIE ET LETTRES
LÉGENDE.
Franc Bien "Vrij Huis Vrij Erve"
Franc Bien érigé en Censive.
Franc Bien devenu Censive, redevenu Franc Bien.
Tenure Libre du Droit Urbain.
Tenure libre convertie en Franc Bien.
Tenure devenue Franc Bien, redevenue Tenure.
Tenure du Droit Urbain créée, après l'annexion, dans les terres du Comte.
Tenure du droit domanial.
Tenure payant un cens en Céréales.
Fief.
Franc bien érigé en Fief.
Cens du Comte inféodés.
Seigneurie de l'Abbé de St Pierre m. au Poisson.
A B C D E F G H I J K L M N O P Q S R T X
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16
ACKERGHEM
EECKHOUT
DOMAINES DU CHATELAIN
CÉDÉS EN 1299
SER SANDERS WAL
(1231)
LYS
ESCAUT
LIEVE
QUARTIER SAINT MICHEL
RUE DE LA VALLEE
St MICHEL
PORTUS
GANDENSIS
St NICOLAS
St JEAN
St JACQUES
VIEUX BOURG
QUAI DES DOMINICAINS
QUAI AUX HERBES
MARCHÉ AUX GRAINS
MARCHÉ DU VENDREDI
RUE DE LA CROIX
RUE DU GOUVERNEMENT
RUE BASSE DE L'ESCAUT
RUE AUX DRAPS
RUE DE LA MONNAIE
PLACE D'ARMES
RUE COURTE DU JOUR
COIN DES CORROYEURS
RUE NEUVE St PIERRE
RUE NOTRE DAME
SEIGRIE DE SAINT PIERRE
ABBAYE
S. MARIE
RAMES
des tisserands
QUARTIER DE BRABANT
CÉDÉ en 1254
NOUVELLE VILLE
RUE DIGUE DE BRABANT
RUE St GEORGE
ABBAYE DE BAUDELOO
VIEUX REMPART
PRAIRIE BANALE
TERRE NEUVE
1269
LA MUE
1299
BEGUINAGE TER HOYE
GROEN Prairie banale HOYE
St BAVON
ABBAYE
SEIGRIE
SEIGRIE DES RAVESCHOT
Guill. Des Marez
GAND. LITH. N. HEINS

PRÉFACE.

L'étude de la propriété urbaine au Moyen-Age a relativement peu attiré l'attention des érudits (1). Et pourtant, outre l'importance purement juridique qu'elle présente, elle est encore du plus haut intérêt pour l'histoire des institutions urbaines et pour l'histoire économique. Sous la poussée de l'esprit nouveau qui anime les marchands, naît dans la cité une propriété spéciale comme il s'y développe un droit particulier. Liée étroitement à la vie urbaine, cette propriété joue dans la ville une rôle considérable. Dès que les marchands se sont

(1) Le premier ouvrage paru en cette matière est celui d'Arnold, *Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten mit Urkunden,* Basel 1861. A cette étude de très grande valeur se rattachent les monographies de Rosenthal, *Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg mit 36 Urkunden,* 1878. — A. Nagel, *Zur Geschichte des Grundbesitzes und des Credits in den Oberhessischen Städten,* Giessen, 1883 (Dritter Jahresbericht des Oberhessischen Vereins für Localgeschichte). — J. Gobbers, *Die Erbleihe und ihr Verhältniss zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln des XII-XIV Jahrhunderts.* (Zeitschrift für Rechtswissenschaft. German. Abtheilung. Tom. IV, 1883, pp. 130 à 214). — O. Jaeger, *Die Rechtsverhältnisse des Grundbezitzes in der Stadt Strassburg während des Mittelalters.* Strassburg, 1888. — S. Muller, *Over Claustraliteit.* Bijdrage tot de Geschiedenis van den grondeigendom in de Middeleeuwsche steden. (Koningl. Akad. te Amsterdam, 1890). — L'étude de R. Hoeniger dans les *Jahrbücher für Nationaloekonomie und Statistik* Bd. XLII, p. 570 et suiv. marque un point tournant dans l'étude de la propriété urbaine. Ce savant signale en effet pour la première fois la distinction profonde qui existe entre la tenure domaniale et la tenure libre.

fixés à demeure dans un endroit favorable à leur trafic, ils ne tardent pas à obtenir le droit de posséder une parcelle du sol en tenure indépendante. Lorsque le serf acquiert une *area* urbaine, il entre après an et jour dans les rangs des libres et c'est sa possession qui contribue dans une large mesure à son émancipation. A l'intérieur de la cité, le propriétaire foncier se trouve au haut de l'échelle sociale, il en impose par ses richesses au reste de la population, seul il devient échevin et à son témoignage s'attache un poids considérable. Le crédit commercial repose tout entier sur les immeubles, la terre plus que l'individu garantit la dette et c'est elle aussi qui assure le paiement des impôts et le recouvrement des amendes.

On le voit, la question de la propriété au Moyen-Age n'est pas une question de pur droit privé, c'est un problème de droit public. C'est là le côté large, intéressant de la thèse mais c'en est aussi le plus difficile. Les origines de la propriété urbaine sont tout aussi obscures que les commencements des villes elles-mêmes. Les textes sont clairsemés, et cependant c'est à l'aide de ces faibles ressources qu'il faut reconstituer le passé tout entier; il faut pouvoir dire d'où vient la propriété si on veut savoir d'où vient la ville. C'est que les destinées de l'une et de l'autre se confondent et qu'il est impossible de se faire une idée exacte de la première, si on ne met son histoire en rapport avec celle de la seconde. On ne peut oublier en effet que la conquête de la liberté foncière est inscrite à côté de la liberté commerciale et de l'autonomie administrative au programme politique de la bourgeoisie. Propriété, commerce, échevinage se trouvent entre les mêmes mains et ce n'est certes pas là l'effet du hasard, c'est la propriété qui a amené et cimenté cette alliance.

Ce qui ajoute encore à l'importance économique de la propriété foncière dans la ville, c'est que le capital ne peut fructifier sans elle. Dans tout centre urbain, le travail doit en effet fatalement se détacher de la terre pour s'appliquer au commerce et à l'industrie. L'artisan

acquiert un capital qui ne consiste pas en bétail ou en instruments aratoires, comme à la campagne, mais en argent. Ce capital créé, on inaugure la rente constituée et c'est la terre qui répond du service des arrérages, jusqu'au jour où les nécessités économiques appellent à la vie le prêt à intérêt pur et simple.

Ainsi compris, le sujet n'est pas sans présenter des difficultés de toute espèce. La clarté surtout est mise en péril et pour la sauvegarder, nous avons senti le besoin de revenir à différentes reprises sur certaines considérations que le lecteur doit avoir sans cesse sous les yeux, parce qu'elles sont essentielles et conductrices.

Nous n'avons pas cru devoir chercher dans les lois écrites et les coutumes rédigées la solution du problème que nous poursuivons. Un texte de loi ne peut point suffire en cette matière. Il donne à celui, qui s'y attache exclusivement, une idée non seulement fort incomplète mais encore inexacte de ce qu'était la réalité. Un texte de loi reste invariable parfois pendant des siècles, tandis que tout change autour de lui, et ce n'est qu'au moment où la situation sociale et économique nouvelle s'est nettement dessinée que le droit écrit sort de son immutabilité et consacre le fait accompli. C'est dans les actes privés, dans les ventes, dans les baux, dans les donations, c'est dans les documents historiques des premiers siècles du Moyen-Age que nous devons retrouver les origines et les développements de la propriété urbaine; c'est dire que nous avons réservé à l'histoire et à la méthode historique la plus large part dans notre travail.

Les actes que nous avons analysés, presque tous inédits, appartiennent principalement aux archives de Gand et d'Ypres. A Gand, nous avons parcouru les documents des établissements religieux et hospitaliers, les grands cartulaires de la ville, les archives de la Keure comprenant les terriers (1337-1795) et les registres scabinaux aux œuvres de loi (1339-1679), les registres des parchons (1350-1795), les actes relatifs aux *vrij huizen vrij*

erven (1529-1796), les registres terriers *vrij huus vrij erve* (XVIe s. — 1795) et différents autres fonds, dont on trouvera la description détaillée dans l'excellent inventaire de M. V. Van der Haeghen (1). A Ypres, outre les archives des établissements religieux (Hôpital Notre-Dame; Hôpital Belle; Léproserie; Béguinages, etc.), les comptes communaux et les registres des inscriptions immobilières *(Reg. van halmen),* nous avons consulté la superbe collection des 8000 chirographes s'étendant de 1245 à 1298.

Non seulement nous avons appliqué l'histoire au droit, mais dans l'étude même de la propriété nous avons adopté une méthode particulière. C'est une vérité démontrée que la condition de la personne était en corrélation constante avec celle de la terre; or, comme il existait de nombreuses nuances entre les diverses classes sociales dans les premiers temps du Moyen-Age, il devait en être de même entre les différentes espèces de terres. Dès lors, nous avons jugé indispensable, avant d'aborder l'étude proprement dite du sol urbain, de recueillir des notions suffisantes sur la topographie de la ville et de dresser au préalable un plan aussi exact que possible des divers quartiers qui la composaient. Ce travail achevé, nous avons entrepris l'étude du régime de la propriété dans chacune de ces parties. Le lecteur se rendra parfaitement compte de cette méthode en consultant les cartes que nous avons ajoutées au présent ouvrage. Deux d'entre elles représentent le territoire des villes de Gand et d'Ypres au XIIIe siècle, et montrent comment leur unité territoriale s'est réalisée. Un troisième plan, très détaillé, dépeint la situation juridique du sol de la ville de Gand au Moyen-Age. Basé tout entier sur les registres aux inscriptions immobilières et les registres des parchons, il donne la nature

---

(1) Inventaire des archives de la ville de Gand. Catalogue méthodique. Gand 1896. — Aux Archives de l'Etat à Gand, nous avons étudié les actes des abbayes de Saint-Pierre et de Saint-Bavon.

de chaque immeuble et sert à étayer la thèse que nous avons développée dans la partie théorique. Nous avons ajouté des tables justificatives, dressées avec le plus grand soin dans lesquelles l'historien économiste trouvera des renseignements précieux sur la valeur immobilière, la relation du cens, de la rente et du loyer entre eux, la nature des prestations foncières, le cours de la monnaie etc. etc.

L'ouvrage se divise en quatre grandes parties. La première comprend les origines de la propriété; la seconde l'étude du sol au point de vue du droit public; la troisième l'étude du sol au point de vue du droit privé; la quatrième le cens et la rente. On pourrait réunir dans une seule et même division les deux premières parties puisque l'une et l'autre envisagent la propriété comme une question de droit public, tandis que la troisième et la quatrième se rapportent plutôt au droit privé. Ces deux parties ne sont cependant pas nettement tranchées et pour bien comprendre la première il faudra souvent recourir aux détails que fournit la seconde. Si, comme le titre l'indique, nous avons principalement mis en lumière la question de la propriété dans les cités flamandes, nous nous sommes cependant constamment efforcé de l'éclairer par des comparaisons tirées de l'histoire des villes d'Allemagne et de France, et l'étude même des origines de la tenure urbaine est avant tout un travail d'ensemble, dont les conclusions ont une portée générale. La solution de la question des *Vrij Huis Vrij Erve,* elle aussi, n'interesse pas uniquement la ville de Gand.

Il nous reste à remplir l'agréable devoir de remercier tous ceux qui se sont intéressés à la bonne réussite de notre entreprise. Nous présentons l'expression de notre gratitude à M. Emile De Sagher, archiviste de la ville d'Ypres, qui par sa bienveillance nous a considérablement aidé dans nos recherches aux archives confiées à ses soins; à M. Victor Van der Haeghen, l'éminent archiviste de la ville de Gand et chargé de cours à l'université, qui nous a accordé non

seulement toutes les facilités désirables pendant les longues années que nous avons travaillé dans son dépôt, mais en outre n'a cessé de nous donner tous les renseignements d'histoire locale désirables. Nous apportons aussi l'hommage de notre profonde reconnaissance à notre savant maître, M. Henri Pirenne, qui par ses doctes leçons a présidé à notre formation scientifique. Il a appelé le premier notre attention sur le sujet que nous avons traité et pendant toute la durée de l'élaboration de notre travail, a fait preuve à notre égard d'une inépuisable complaisance. Sans ses conseils, sans ses encouragements, nous n'aurions pu subvenir à notre tâche, aussi nous obéissons à un juste sentiment d'affection et de gratitude en lui dédiant l'œuvre à laquelle il a porté un si vif intérêt.

Gand, le 1 Mai 1898.

TABLE DES MATIÈRES.

I.

LES ORIGINES DE LA PROPRIÉTÉ URBAINE.

CHAPITRE I.

Les Origines de la Propriété allodiale dite « *VRIJ HUIS VRIJ ERVE* » à Gand.

§ 1.

TERMINOLOGIE.

Etat de la question, p. 1, note 1. Cf. Addenda. — Termes en usage avant le XVe siècle, p. 2. — Signification première du mot *erve,* p. 2. — Antithèse entre *huus ende erve* et *huus ende stede,* p. 3. — Synonymie existant entre ces deux expressions à partir du XVIe siècle, p. 3. — Apparition de l'expression VRIJ *huis* VRIJ *Erve* comme conséquence de cette synonymie, p. 4. — Confusion introduite dans la terminologie au profit du censitaire, p. 5. — Dénomination latine de la propriété allodiale à Gand, p. 5.

§ 2.

DE L'ÉTABLISSEMENT DES MARCHANDS SUR LE TERRITOIRE DU *Portus Gandensis.*

Méthode suivie, p. 6. — Le *suburbium* marchand de Bruges, p. 7. — La *villa* marchande d'Ypres, p. 9. — Saint-Omer, p. 9. — La *nova villa* d'Arras. Renvoi, p. 9, note 5. — Le *Portus Gandensis,* p. 9. — Noyau de la ville et premiers développements, p. 9. — Les premiers habitants du *Portus* sont des marchands, p. 10. — Influence du milieu sur l'établissement des marchands en général, p. 12. — Mode de cet établissement, p. 13. — A Gand, les marchands se fixent à demeure moyennant le paiement d'un cens, p. 13. — Situation juridique des habitants du *Portus* vis à vis du comte, p. 15. — Différence entre le cens payé par les Gantois au comte et celui acquitté par les habitants des domaines comtaux voisins, p. 15.

§ 3.

DISPARITION DU CENS PAYÉ PAR LES GANTOIS.

Disparition du cens à Dortmund, Duisbourg, Hambourg, Bruges, Arras, Ardenbourg, p. 17. — Manque d'un renseignement positif sur la remise du cens à Gand, p. 18. — Recherches, p. 19. — Résultat, p. 23. — Influence de la disparition du cens sur la condition juridique du sol, p. 25. — Caractère général de l'alleu urbain, p. 25.

§ 4.

L'ALLEU URBAIN N'A RIEN DE COMMUN AVEC L'ALLEU DE LA PÉRIODE FRANQUE.

Erreur de croire que l'alleu urbain se ramène à l'alleu franc, p. 26. — Opinion d'Arnold, p. 27. — de Keutgen et de Gobbers, p. 27. — Considérations au sujet de la disparition de l'alleu franc, p. 28. — Interprétation du vieux droit municipal de Strasbourg selon notre méthode de la distinction, p. 28. — Exemples de disparition de la propriété franque, p. 30. — Justification de l'emploi de l'expression *propriété allodiale*, p. 31.

§ 5.

DE L'ALLEU URBAIN NE REMONTANT PAS A LA LIBÉRATION DU SOL URBAIN.

N° 1.

De l'Alleu Urbain constitué par le Rachat du cens foncier.

Possibilité de ce rachat par suite du changement survenu dans la nature juridique du cens foncier, p. 32. — Exemples divers, p. 33. — Retour de la censive au seigneur foncier pour non acquittement du cens, p. 34.

N° 2.

Par la vente en pleine propriété d'une parcelle par l'autorité municipale.

Exemples divers, p. 35.

N° 3.

Par l'Amortissement.

Exemple d'un tel amortissement, p. 35.

§ 6.

L'EXISTENCE DE L'ALLEU DIT “ *Vrij Huus Vrij Erve* „ N'EST PAS UN PHÉNOMÈNE LOCAL.

L'expression *Vrij Huus Vrij Erve* est locale, p. 37. — Erreur de

Warnkönig, p. 37. — Le franc bien urbain à Bruges, p. 38, — à Ypres, p. 38; — à Alost, p. 38; — à Anvers, p. 38; — à Leyde, p. 38; — à Arras, p. 39. — Dispositions empruntées aux assises de Jérusalem, p. 39. — Le franc bien en Allemagne : à Hambourg, p. 39; — à Lubeck, p. 40; — à Brême, p. 40; — à Paderborn, p. 40; — à Dortmund, p. 40; — à Bâle, p. 40; — à Fribourg-en-Brisgau, p. 40. — Le franc bien dû au rachat du cens à Lubeck, à Dortmund et à Hambourg, p. 41. — La propriété libre à Cologne, p. 41; — à Andernach, p. 42. — Les *viri hereditarii* à Gand, à Anvers, à Saint-Omer, à Grammont, à Ypres, p. 43. — Les propriétaires fonciers à Hambourg, à Lubeck, à Dortmund, à Munster, à Bâle, à Worms, p. 44.

§ 7.

DISPARITION DE L'ALLEU URBAIN.

Considérations préléminaires, p. 44. — Accensement, p. 45. — Exemple, p. 46. — Les censives de la rue longue de la Monnaie, p. 47. — Conversion de l'alleu en tenure au profit de l'ancien propriétaire, p. 49. — Transformation d'un alleu en fief. Renvoi, p. 50.

§ 8.

EXPLICATION DE LA PRÉSENCE DU FRANC BIEN AU DEHORS DU *Portus*.

Cette présence dans les terres voisines du *Portus* s'explique par l'influence du droit urbain, p. 51. — Exemples, p. 51. — Renvoi, p. 52.

Appendice.

Histoire d'un groupe de maisons, sises au marché aux Grains, appelé " *Terlinc van den ouden Sack,* „ p. 53.

CHAPITRE II.

Les Origines de la Tenure urbaine.

§ 1.

CRITIQUE DE LA THÉORIE D'ARNOLD.

Exposé de ses idées, p. 61. — Méthode suivie et sources employées, p. 63. — Origine purement domaniale de la tenure, p. 63. — Argument basé sur la présence des cens en volaille dans la ville, p. 64. — Réfutation de cet argument, p. 64. — Rosenthal et Nagel, p. 67.

§ 2.

CRITIQUE DE LA THÉORIE DE GOBBERS.

Appréciation générale, p. 67. — Divergence d'opinion avec Arnold, p. 68. — Origine de la tenure urbaine, p. 68. — Arguments, p. 69. — Réfutation générale, p. 69. — Réfutation de l'argument tiré de la clause des héritiers, p. 70. — de la clause *censum nunquam augmentari*, p. 71. — Considérations économiques et historiques combattant la théorie de Gobbers, p. 74. — Examen particulier de l'acte d'accensement de 1177, p. 75. — Apparition du louage à Cologne, p. 77. — Conclusion, p. 78.

§ 3.

TERMINOLOGIE.

Termes particuliers à Senlis, à Saint-Quentin, à Amiens, à Arras, à Dantzig et à Prague, p. 80. — A Saint-Pierre-lez-Gand et à Ypres, p. 80. — A Gand, p. 81. — Sens de *hereditas* et de *alodium* à Anvers, à Senlis, à Andernach, à Cologne et à Liège, p. 82. — Expressions usitées pour indiquer le fait de l'accensement, p. 82.

§ 4.

L'ORIGINE DE LA TENURE URBAINE.

N° 1.

La Tenure d'origine domaniale.

Le grand domaine et la ville, p. 84. — Situation de l'immigrant dans la terre domaniale, p. 85.

A. Tenure domaniale dans la terre ecclésiastique.

Caractère général de l'évolution de la tenure dans le domaine ecclésiastique, p. 86. — Histoire de la censive à Arras : Distinction entre la *civitas* et le *novus burgus*, p. 87; la *familia* de Saint-Vaast, p. 87; la tenure du serf, p. 88; immigration et fondation de la nouvelle ville, p. 88; conséquences de cette immigration, p. 89; construction de nouvelles églises et érection de nouvelles paroisses, p. 90; lutte entre l'abbé et l'évêque, p. 91; situation juridique des immigrants et de leur terre, p. 92; leur caractère mercantile, p. 93; les tentatives des bourgeois pour se soustraire à l'autorité du prélat, p. 94; leurs échevins aux X[e] et XI[e] siècles, p. 95; au XII[e] siècle, p. 96; acquisition de la juridiction foncière par les échevins, p. 97; les droits et les obligations du censitaire, p. 99; le paiement du cens foncier, p. 100; des droits de mutation à acquitter, p. 103; parallèle entre la population marchande et la *familia S. V.*, p. 103; le fief à Arras, p. 104; conclusion, p. 105. — La tenure domaniale dans la seigneurie de Saint-Pierre-lez-

Gand, p. 107. — Parallèle entre le domaine de Saint-Pierre et celui d'Arras, p. 107. — Condition des personnes et de la terre à Saint-Pierre, p. 108. — Immigration, p. 109. — Conséquences, p. 109. — Le prévôt et le *villicus*, p. 110.

B. Tenure domaniale dans la terre laïque.

Caractère général de l'évolution de la propriété, p. 112. — Attitude favorable des comtes de Flandre, p. 112. — des ducs de Brabant, p. 113. — Mouvement d'émancipation dans les domaines du châtelain de Gand, p. 114. — La tenure dans le Vieux-Bourg à Gand, p. 115.

N° 2.

La Tenure Urbaine Libre.

La terre urbaine régie par le droit public, p. 116. — Le droit des marchands, p. 117. — Liaison intime entre la propriété et le droit urbain, p. 117. — Naissance de la tenure libre. p. 117. — Renvoi, p. 119.

CHAPITRE III.

La Propriété commune dans la Ville de Gand.

L'*Allmende* constitue-t-elle une partie essentielle de la ville? p. 120. — Présence de la terre commune à Gand, p. 120. — L'expression *upstal*, p. 121. — Le comte de Flandre détient les *communia* sous son autorité, p. 122. — Il les cède aux villes, p. 122. — Recherches relatives à la situation de la *terra communis* des Gantois, p. 125. — Plan de la Commune des Gantois, p. 130. — Cession d'un upstal en 1213, p. 131. — Cession de 1269, p. 131. — Accensement des upstallen cédés, p. 132. — L'Upstal dans le domaine du châtelain, p. 135. — L'Heirnesse de Saint Bavon, p. 135. — L'upstal dans le village de Saint Pierre, p. 136. — L'upstal des habitants du Vieux-Bourg, p. 136. — L'upstal à Lemberghe et à Lede-lez-Gand, p. 137.

CHAPITRE IV.

Le Fief dans la Ville de Gand.

Considération générale, p. 138. — Le fief est une particularité du Vieux-Bourg, p. 139. — Le fief dans le *Portus*, p. 139. — Dans le Vieux-Bourg, p. 140. — Dans le quartier Saint Michel, p. 141. — Dans le domaine du châtelain, p. 182. — Autres fiefs relevant du comte, p. 142. — Fiefs relevant de Saint Bavon, p. 144. — La seigneurie des Raveschot, p. 145.

NOTE.

La Propriété claustrale.

La propriété claustrale est soustraite au droit commun, p. 146. — A Gand, il n'existe pas de propriété claustrale proprement dite, p. 147. — Sa présence à Ypres, p. 147.

II.

LA PROPRIÉTÉ URBAINE AU POINT DE VUE DU DROIT PUBLIC.

CHAPITRE V.

La Propriété libre à Gand dans ses Rapports avec le droit public urbain.

L'alleu urbain relève uniquement du droit urbain, p. 151. — Situation privilégiée des *viri hereditarii* à Gand, p. 152. — Juridiction gracieuse exercée par les hommes héritables à Gand, p. 153. — Défaut de publicité dans les transmissions de la propriété libre, p. 155. — Mesures prises contre ce système de clandestinité, p. 156.

CHAPITRE VI.

La Censive et le Droit Urbain.

Rapports intimes entre le droit urbain et la terre urbaine à Radolfzell et à Fribourg-en-Brisgau, p. 157; à Soest, à Medebach, à Augsbourg et à Lubeck, p. 158. — Juridiction gracieuse exercée par le magistrat municipal, p. 159. — Mesures prises contre les nobles et les clercs pour protéger du territoire urbain, 160. — Identité d'expressions pour désigner le droit urbain et la tenure tenue selon ce droit, p. 163. — Théorie de Philippi relative au *Weichbild*, p. 164. — Réfutation, p. 165. — La possession d'une parcelle du sol urbain comme condition de l'acquisition de la bourgeoisie, p. 168. — Faut-il nécessairement une propriété immobilière? p. 169. — Différences entre la situation sociale du propriétaire et du censitaire, p. 171. — Relation entre la possession d'une parcelle urbaine et la qualité de marchand, p. 173. — Charges grevant le bourgeois à raison de sa possession : l'obligation du guet, p. 174; — l'impôt, p. 175. — Acquisition d'une parcelle du sol urbain

par un étranger, p. 178. — Acquisition de terres par des bourgeois en dehors de l'échevinage : étude de la question particulièrement à Gand et à Ypres, p. 179.

CHAPITRE VII.

De la Formation du Territoire des villes flamandes au Moyen-Age.

DU DROIT URBAIN, DE SON EXTENSION ET DE SON INFLUENCE AU POINT DE VUE DE LA PROPRIÉTÉ URBAINE.

Considération générale, p. 183. — Formation du territoire de la ville de Gand : le *Portus*, p. 184; — le Vieux-Bourg et le Quartier de Brabant, p. 184; — les terres du sire de Gavre et celles du Châtelain; p. 184; — les immunités de Saint-Pierre et de Saint-Bavon, p. 184. — Des différents groupes de population, p. 185. — Le droit et la liberté personnelle dans le *Portus*, p. 186. — Nécessité pour les bourgeois d'agrandir leur territoire, p. 188. — Influence du droit urbain dans la terre des Lépreux, p. 189; — dans le domaine du châtelain, p. 189; — dans le Quartier de Brabant, p. 190; — dans le Vieux-Bourg, p. 190. — Annexion du Quartier Saint-Michel, p. 191; — Annexion d'une partie des *Upstallen* et cession de la commune de Brabant, p. 191; — Annexion d'une grande partie du domaine du comte, situé au nord-est de la ville, p. 192; — Réunion du Vieux-Bourg à la ville, 193; — Acquisition de *sher Raeses Gherechte*, p. 194; — de la Mude et de la Terre Ste Marie, p. 195; — Annexion du domaine du châtelain, p. 195. — Impossibilité pour les bourgeois de s'annexer les seigneuries de Saint-Pierre et de Saint-Bavon, p. 197. — Invasion du droit urbain dans l'immunité de Saint-Pierre et libération du sol occupé par des bourgeois, p. 198. — Incursion du droit urbain dans la seigneurie de Saint-Bavon, p. 200. — Conclusion générale, p. 202. — Formation du territoire de la ville d'Ypres : le *burgus*, p. 203; — le *Zaelhof*, p. 204. — Fondation de la *villa Yprensis,* son droit et sa juridiction, p. 204. — L'immunité de Saint-Martin, p. 208. — L'immunité des Templiers, p. 209. — Les domaines restés dans le patrimoine du comte, p. 209. — Extension de la *Villa :* lutte entre les bourgeois et l'église de Saint-Martin, p. 210; — suppression de l'immunité de Saint-Martin, p. 211. — Lutte avec les Templiers et annexion de leur domaine, p. 212. — Cession des *Upstallen* par le comte, p. 213; — annexion du *Ketelquaet*, p. 213; — du *Hoflant,* p. 214. — La seigneurie de Rolleghem et celle d'Aertrycke, p. 215; — Le *Schufelgracht*, p. 216. — Réalisation définitive de l'unité territoriale de la ville d'Ypres, p. 216; — Décadence, p. 216.

CHAPITRE VIII.

La Propriété urbaine dans ses Rapports avec le Droit pénal.

Le droit d'arsin et d'abattis en Flandre, p. 217. — Relation entre l'amende de 60 sous et la *diruptio domorum*, p. 218. — La paix spéciale dont jouit la maison du bourgeois, p. 219.

III.

LA PROPRIÉTÉ URBAINE AU POINT DE VUE DU DROIT PRIVÉ.

CHAPITRE IX.

Des Droits et des Obligations du Propriétaire allodial.

Quelques considérations relativés à la ville de Gand, p. 223.

CHAPITRE X.

Des Droits et des Obligations du Censitaire.

§ 1.

TERMINOLOGIE.

Termes généraux, p. 225. — La terminologie reflète la transformation du droit du tenancier en droit de propriété, p. 226.

§ 2.

LES DROITS DU CENSITAIRE.

Méthode suivie, p. 227. — Le censitaire a le droit de posséder et de jouir, p. 227. — Son droit est héréditaire et perpétuel, p. 228. — Similitude entre le contrat d'accensement et le contrat de vente, p. 228. — Le droit de bâtir, p. 229. — A qui appartiennent les améliorations? Opinion de Gobbers et réfutation, p. 230. — La propriété de l'*amelioratio* est propre au droit germanique, p. 234.

A. *Aliéner.*

Différence entre la tenure libre et la censive domaniale au point de vue de la libre aliénation, p. 235. — Critique de l'évolution de la censive telle que les auteurs l'ont fixée et critique de l'opinion de Gobbers quant à la censive à Cologne, p. 236. — Recherches sur la censive à

Cologne : la propriété *jure civili*, p. 237 ; — le droit de libre disposition inhérent à la tenure libre, p. 238 ; — la tenure domaniale et ses caractères, p. 239 ; — juridiction gracieuse dans la paroisse de Saint-Laurent, p. 242 ; — la coutume de Niederich, p. 243. — Aliénation d'une tenure libre à Gand, p. 243 ; — d'une tenure domaniale à Gand, p. 246. — Le retrait *jure proximitatis*, p. 247. — Le retrait *jure dominii*, p. 249.

B. *Grever.*

Plus-value acquise par le sol urbain, p. 252. — Intervention du censier lors de la création d'une nouvelle charge, p. 252.

C. *Engager.*

Ancienneté de la constitution de gage, p. 253. — Le gage à Gand, p. 253.

D. *Louer.*

Avantages économiques du louage, p. 254. — Bail viager, p. 255. — Terminologie usitée, p. 255. — Le bail viager à Gand, p. 256. — Le bail à terme fixe à Gand, p. 257. — Le bail à Ypres, p. 258. — Bail pratiqué par le censitaire, p. 259. — Objet du louage urbain, p. 260. — En cas de copropriété, lequel des copropriétaires a le droit d'occuper l'immeuble entier? p. 261. — Des droits et des obligations du preneur, p. 263. — Vente passe-t-elle louage? p. 265. — Terme d'usage, p. 269. — De la faculté de sous-louer, p. 269. — En quoi on paie le loyer, p. 270. — Terme d'échéance, p. 270. — Du loyer payé à la semaine, p. 271. — Précautions prises par le bailleur contre le non-paiement du loyer, p. 273. — Obligation d'entretenir, p. 274. — A qui appartiennent les améliorations? p. 275. — Responsabilité en cas d'incendie, p. 277. — Devant qui passe-t-on l'acte de bail? p. 277.

§ 3.

LES OBLIGATIONS DU CENSITAIRE.

A. *Du cens à prester.*

La fixation du cens est une condition essentielle de l'accensement, p. 278. — L'*area* répond du service du cens, p. 279. — Autres garanties, 279. — Cause de la divisibilité du sol urbain, p. 283. — Développement de la ville au Moyen-Age, p. 283. — Divisibilité de la censive à Gand, p. 285. — Dans les villes de l'Allemagne, p. 287. — Divisibilité du cens foncier, p. 287. — Restriction apportée à la divisibilité du sol, p. 289.

B. *Des droits de mutation à acquitter.*

Nécessité de reprendre l'étude de cette question, p. 290. — Présence de ces droits dans le *Portus Gandensis*, p. 290. — Réfutation de l'opinion d'Arnold quant à ces droits, p. 290. — Deux catégories

distinctes de droits, p. 292. — Terminologie, p. 293. — Critique de la définition de ces droits donnée par Arnold, p. 294. — Les droits de mutation et le droit domanial à Gand, p. 294. — La constitution d'un homme vivant et mourant, p. 296. — Objet de ces droits, p. 297. — Débiteur de ces droits, p. 297.

c. *Obligation d'entretenir la censive.*

En principe, cette obligation est mentionnée dans les actes, p. 298. — Elle est une conséquence du gage que constitue la censive, p. 299. — Droit d'inspection en Allemagne, p. 299.

IV.

CENS ET RENTE.

CHAPITRE XI.

§ 1.

TERMINOLOGIE.

Du mot *census*, p. 303. — Dénominations diverses, p. 304. — Histoire de la terminologie à Gand, p. 305. — Confusion entre les mots *cens* et *rente*, p. 306. — Des termes rente, rente irrachetable, rachetable, surrente, p. 306.

§ 2.

CENS SEIGNEURIAL ET CENS FONCIER.

Définition du cens seigneurial, p. 307. — Du cens foncier, p. 307. — Distinction que comporte le cens foncier, p. 308. — Destinée respective de ces cens, p. 308. — Exemples justifiant ces distinctions : cens à Fribourg-en-Brisgau, p. 309; — à Hambourg, p. 310; — à Dortmund, p. 311. — Discussion au sujet du *Michaelzins* d'Augsbourg, p. 311. — Discussion au sujet du *census fundi* de Cologne, p. 314. — Les différentes espèces de cens se retrouvent à Gand, p. 318. — Erreur de Diericx, p. 319; — de Warnkönig-Gheldolf, p. 319. — Distinction entre le *census domorum* et le balfard, p. 320.

§ 3.

OBJET DU CENS FONCIER.

Prestation en nature dans la seigneurie de S. Pierre et les domaines avoisinants, p. 321. — Dans les *Portus Gandensis*, p. 324. — Conversion du cens en nature en cens en argent, p. 326. — Objet pour lequel le cens est dû, p. 328.

§ 4.

TAUX DU CENS ET TERME D'ÉCHÉANCE.

Le cens correspond à la valeur du sol accensé, p. 329. Examen de la question à Gand, p. 330. — Du terme stipulé, p. 332.

§ 5.

CENS OBITUAIRE.

Relation entre le cens obituaire, le cens foncier et la rente constituée, p. 333. — Différents modes de créer le cens obituaire à Gand, p. 334. — Ce cens n'entraîne aucune seigneurie foncière, p. 336. — Exemple détaillé d'une constitution de cens obituaire, p. 337.

§ 6.

LA RENTE.

Causes économiques qui ont fait naître la rente constituée, p. 338. — Points de contact entre le cens de la rente, p. 339. — Théorie d'Arnold relative à l'évolution de la rente, p. 340. — Critique de cette théorie, p. 340. — La constitution de rente à Gand, p. 345.

§ 7.

DU CARACTÈRE RÉEL DU CENS FONCIER.

Le cens constitue un droit réel, p. 346. — Preuve de ce que nous avançons pour ce qui concerne la Flandre, p. 347.

§ 8.

MOBILITÉ DU CENS ET DE LA RENTE.

Circulation du cens foncier en Allemagne, p. 349; — à Gand, p. 350; — Renvoi, p. 351.

§ 9.

RACHAT DE LA RENTE FONCIÈRE.

Deux catégories de lois sur le rachat, p. 351. — Lois portées en vue d'alléger les charges du fonds, p. 351. — Lois abolitives des rentes foncières, p. 354.

Conclusion : p. 355.

Tables justificatives du plan de la condition juridique du sol de la ville de Gand au Moyen-Age, p. 357.

Errata et **Addenda,** p. 393.



I.

LES ORIGINES

DE LA

PROPRIÉTÉ URBAINE.

CHAPITRE Ier.

LES ORIGINES DE LA PROPRIÉTÉ

ALLODIALE DITE

« *Vrij Huis Vrij Erve* »

à GAND (1).

§ 1.

TERMINOLOGIE.

L'observateur attentif rencontre de temps en temps dans ses promenades à travers la ville de Gand, cette inscription, gravée sur le pignon de certaines maisons, « *Vry Huys Vry Erve.* » Toutes ces inscriptions ne remontent guère au delà

(1) L'origine de la propriété, qui nous apparait sous le nom de « *Vrij Huis Vrij Erve* » c'est-à-dire franche maison, franche terre, a échappé jusqu'à ce jour aux investigations des érudits : Warnkœnig se contente d'en mentionner l'existence (Warnkœnig-Gheldolf, Histoire de Flandre, tome III, p. 36) ; Raepsaet émet une opinion qui n'a pour elle que la hardiesse d'une affirmation sans fondement : Selon lui, l'inscription *Vrij Huis Vrij Erve* ne signifiait autre chose sinon que les gens de loi et officiers publics étrangers pouvaient passer dans une telle maison leurs actes de juridiction volontaire comme s'ils se trouvaient dans leur ressort. Le plus petit examen des textes suffisait cependant pour faire voir que ces immeubles relevaient uniquement du droit urbain et que pas plus dans leurs limites qu'ailleurs des seigneurs étrangers ne procédaient à l'exercice d'une juridiction foncière quelconque. (Raepsaet, Œuvres Compl., V, n° 390 et 412).

du XVIIe siècle et encore dans les derniers temps leur usage est-il exceptionnel. Dans les documents l'expression « *Vry Huys Vry Erve* » apparait, pouvons-nous dire, régulièrement à partir de la fin du XVe siècle. Auparavant on désignait la propriété libre par les termes *huus ende erve, erve, erfachtichede, eyghin goet, hereditas,* plus rarement *proprietas* dans les sources latines (1).

Un acte de 1265 nous apprend que la maison dite « *t Coerne huus* » sise quai aux Herbes, appartenait pour moitié divise en pleine propriété à la Table du Saint-Esprit de Saint-Nicolas : « de heene heleft es seleggheests van *huse ende van heerve,* de side Sente Michiels brigghe waert (2). »

Le 24 juin 1309, Sœur Aghate, abbesse d'Eecloo, donne à bail à dame Avezoete une pièce de terre « dwelcke lant es *arvachtichede* der kerken van Eeclo (3). »

Le 23 août 1372, Simon de Ravescot vend une prairie, sise derrière la Mude, à dame Marguerite Soettorfs, la prairie est dite être « *al vry eyghin* (4). »

Cette expression de *vry eyghin goet* est réservée principalement aux terrains non bâtis.

Le mot *erve* désignait la propriété par excellence, quiconque la possédait s'intitulait *erfachtig man.* La juxtaposition des mots *huus ende herve*, dont nous

---

(1) Voici le relevé des maisons qui portent encore actuellement cette inscription :

1° Marché aux Grains, n° 61 « *Aux Armes de Zélande.* » Sous la gouttière on lit : « *Vrye Erve 1702.* »

2° Marché aux Grains, n° 7 « *Au Nouveau Paysan.* » On lit : « *Vry Huys, Vry Erve anno 1672.* »

3° Rue du Serpent, n° 9.

4° Coin de la rue du Serpent et de la Rue des Peignes, n° 2.

5° Rue Haut-Port. Cette maison porte *Vry Huys, Vry Erve.* Entre ces deux mots se trouve un bélier portant une banderolle sur laquelle on lit : *In den Ram.*

(2) Arch. de l'Eglise St Nicolas à Gand; Rentier de la Table du S. Esprit.

(3) V. Van der Haeghen, Klooster ten Walle, pièce n° 9, p. 11.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 1.

venons de voir un exemple, signifiait qu'on était propriétaire tout à la fois du fonds et de la superficie, ce qui n'était pas le cas ordinaire, car à cette époque où la propriété démembrée était de droit commun, la superficie *(domus-huus)* pouvait appartenir en propre tandis que le fonds *(area, stagium, hofstat)* ressortissait d'un seigneur foncier. Un acte de vente de propriété libre du 27 mars 1349 est très explicite à cet égard, l'aliénation porte sur « *een huus metter herven daer thuus up staet.* (1) »

Jusqu'au XIVe siècle l'expression *huus ende herve* formait l'antithèse de *huus ende stede*, dénomination exclusivement réservée à la propriété censale. Le mot *stede* marquait l'*area*, la *hofstat*, le censitaire y avait un droit réel il est vrai, mais non un droit de propriété. Aussi ne pouvait-il se servir du qualificatif *erve* pour dénommer sa possession restreinte et lui-même ne pouvait-il s'intituler *erfachtich.*

Jean van Gheldenaken, comparaissant devant les échevins le 19 novembre 1397, déclare vendre à Jean Ryquaert une rente viagère de 1 noble par an, qu'il assigne sur la septième partie de sa censive « up de sevendeele van synen *huus ende stede* daer hy al nu inwoent . . . staende *up de herve* toebehorende den heleghen Gheest van Sente Jans met 17 gro. tsiaers der huute gaende te *landcheinse* (2). »

Ces dénominations *huus ende erve, huus ende stede*, si caractéristiques par ce que, par elles seules, elles dépeignent deux espèces de propriétés profondément distinctes, perdent peu à peu leur sens spécial et déjà au XVIe siècle elles nous apparaissent régulièrement comme synonymes. Le censitaire en parlant de sa censive l'appelle « *huus ende herve* (3) » et lui-même se nomme *erfachtich* (4).

Du jour où cette synonymie existe, le propriétaire du

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure I, fol. 58.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 18 vo.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure 1560-61, fol. 153. Ibid. 1563-64, fol. 65 vo.

(4) Arch. Com. Gand, Cleene landboecken door de stadt gecocht Landbouck van Wiese, I, fol 7.

franc bien, éprouvant la nécessité de spécifier par une épithète la nature allodiale de son fonds, remplace désormais par la dénomination « *Vry* huus *vry* erve » l'expression *huus ende erve* devenue insuffisante. A l'origine, quand le mot *erve* marque le bien sur lequel on exerce le droit de propriété dans toute sa plénitude, le qualificatif *vry* parait inutile. Son emploi eut même été une superfétation dépourvue de sens : il ne fallait pas davantage qualifier cette propriété de *libre* qu'il ne fallait appeler libre le *vir hereditarius,* qui l'avait dans son patrimoine. Mais quand la distinction entre *erve* et *stede* eut disparu, quand au milieu du trouble général qui régnait dès la fin du XVe siècle sur la nature du franc bien, grâce au manque de registres publics pour y consigner obligatoirement les mutations (1), il s'agit de sauver la liberté de son fonds des prétentions de quelque seigneur foncier, il parut de très grand intérêt de qualifier partout et en toute occasion son bien de libre, voir même de graver sur le pignon de sa demeure une inscription qui en proclamât publiquement la nature allodiale.

La première mention de la nouvelle dénomination Vry *huis* Vry *erve* que nous ayons trouvée, se rencontre dans un acte du 6 mars 1398 (n. s.) (2); la seconde dans un acte de 1421 (3). C'est là l'emploi encore très exceptionnel d'une expression, dont l'usage s'accentue dans le dernier

(1) C'est conformément aux prescriptions d'une ordonnance du magistrat du 2 mars 1552 (n. s.) que fut tenu un terrier des francs biens, spécialement pour les mutations et la dation en hypothèque (cf. Gheldolf, Du Bois et De Hondt, Coutume de Gand, II, CLXXV). Déjà depuis 1529 les actes et contrats relatifs à ces francs alleux (*huusen ende erfven vrij eighen goet wezende*) étaient inscrits dans des registres spéciaux (cf. Inventaire des Archives de la Ville de Gand par Victor Van der Haeghen, Gand 1896, pp. 98 et 171). Avant 1529, les mutations étaient inscrites dans les registres de la Keure ou *Jaerregisters*. Mais cette inscription était insuffisante pour garantir la publicité.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, XV, fol. 42 v°.

(3) Même dépôt, 1407-08, fol. 84. L'acte est de 1421, il a été relié par mégarde dans ce registre.

quart du XVe siècle (1) et supplante définitivement au XVIe l'ancienne dénomination *huus ende herve*, qui ne se retrouve plus dès lors que très rarement pour désigner la propriété allodiale (2).

Le mot *erve*, dès le XVe siècle, n'a donc plus aucune signification propre : il s'adapte indifféremment à la propriété allodiale et à la censive. Bien plus, les termes *huus stede ende erfve* se trouvent fréquemment accouplés au XVIIIe siècle, engendrant ainsi un concept juridique, composé d'éléments contradictoires. Le seigneur foncier, François Van Edinghen, appelle lui-même dans son terrier ses censives du nom de *huus ende erve* (3). Dans la seigneurie de Saint-Pierre même, l'usage des termes *huus ende erve* s'introduit et désigne la censive au XVIIe s. (4). A la veille de la révolution française, le censitaire s'y intitule propriétaire. En 1783, un habitant de la seigneurie, faisant requête au prévôt et aux échevins de Saint-Pierre aux fins d'obtenir l'autorisation d'agrandir sa maison, se nomme « *proprietaris van eenen huyse stede ende erfve* gestaen ende gelegen binnen de heerlichede (5). »

Dans nos sources latines le franc bien est toujours désigné par le mot *hereditas* et non par celui de *allodium*. Ailleurs le mot *hereditas* marque très souvent la censive tandis que l'expression *allodium* n'est généralement applicable qu'au bien libre. Il s'agira donc d'examiner dans chaque cas particulier le sens qu'il faut attacher à ces dénominations.

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 10, a° 1469, 14 sept. — Ibid. fol. 8, a° 1493, 13 sept. — Fond. Hôp. St Jacques, fol. 4, acte du 16 octobre 1462.

(2) Même dépôt. 1er Reg. Vrij Huis, 1529-47, fol. 67.

(3) Même dépôt. Cleene landboecken door de Stadt gecocht. N° 1 Landboeck van Wiese, a° 1505.

(4) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. Censive de St Pierre I, fol. 116 v°, a° 1630 ; — ibid, Reg. n° 579, K., 1654 à 1662.

(5) Arch. de l'Etat à Gand, Seignrie de S. P., n° 613, farde n° 46.

§ 2.

DE L'ÉTABLISSEMENT DES MARCHANDS

SUR LE TERRITOIRE DU

PORTUS GANDENSIS.

L'histoire de la propriété foncière dans les villes va de pair avec l'histoire des constitutions urbaines, aussi ne peut-on étudier la première en dehors de la seconde. C'est que la condition de la terre et celle de la personne sont en corrélation constante, et lorsque le droit urbain se forme, il régit tout aussi directement le sol que le bourgeois qui l'occupe. Si la propriété reçoit ainsi l'impulsion du milieu dans lequel elle se trouve, on comprend que sa situation juridique peut être différente d'une ville à une autre. Il y a plus, dans une même ville, qui n'est généralement qu'une juxtaposition de groupes de personnes et de terres, soumises à des juridictions différentes, la terre est juridiquement différente dans ces diverses parties : tandis que certaines tenures supportent tout le poids du droit domanial, d'autres plus favorablement situées ne paient qu'un cens héréditaire : certaines terres même, complètement libres, ne sont astreintes à aucune redevance foncière.

Dans notre étude il importe de consulter avant tout les origines. La ville remonte-t-elle à la *familia* d'un abbé ou d'un évêque, qui s'est insensiblement élevée à la bourgeoisie, le sol y parcourra une évolution identique : asservi au droit domanial, il suivra pas à pas l'émancipation du tenancier jusqu'au jour où, comme ce dernier, il ne relèvera plus que du droit urbain. Au contraire la ville trouve-t-elle sa naissance dans une colonie marchande fondée dans le domaine de quelque seigneur

justicier, comte ou vicomte, la terre y sera libre comme la personne du marchand. Sans doute elle paiera un cens, mais ce cens ne présente avec le cens presté par le tenancier d'un grand domaine ou d'une immunité qu'une similitude de nom, il est purement réel et laisse intact le statut personnel. Nos villes flamandes se ramènent à ce dernier type : leur territoire admirablement situé attire de bonne heure une population de marchands (1). A Bruges, à Gand, à Furnes, à Ypres, à St Omer, à Arras, nous voyons se former un *suburbium*, une *nova urbs* au pied du *Castrum* (2).

A Bruges, les premiers commencements de la ville se trouvent le long d'une rivière, appelée *Roya* (fl. Reye), dans un coude formé par elle derrière la Halle actuelle, à l'endroit de la rue du Vieux-Bourg (3). En 1858, on a découvert un trésor, qui renfermait 139 deniers de Bruges, tous frappés au IXe siècle, et dont une partie portait le monogramme de Charles le Chauve (840-877) avec cette inscription *Bruggas Mo.* et la croix au revers. Ces monnaies attestent l'existence d'un atelier monétaire et prouvent que déjà au IXe siècle il y avait à Bruges une population assez dense et une activité commerciale assez étendue (4). Les chroniqueurs nous parlent de l'immigration

(1) L'expression « *marchand* » ne doit pas être prise dans un sens trop restreint, mais lato sensu, comme s'appliquant même aux artisans.

(2). M. H. Pirenne dans son importante étude sur l'*Origine des Constitutions Urbaines* (Rev. hist. Paris 1895) défend cette opinion que les villes se ramènent à des établissements de *mercatores* dans des endroits géographiquement favorables au commerce. Sur cet établissement, voyez surtout les pp. 74 et suiv. — Galbert de Bruges (édition H. Pirenne) en parlant au § 1 d'une loi de paix promulguée par le comte Charles oppose les *fora* aux *castra* : « indixit per terminos regni ut sub quiete et securitate absque armorum usu communiter degerent, quicumque aut *in foro aut infra castra* manerent aut conversarentur..» *Forum* a ici le sens special d'agglomération de marchands.

(3) cf. Plan de Bruges, au com. du XIIe siècle, dressé par M. H. Pirenne (Chronique de Galbert de Bruges dans la collection des textes pour servir à l'étude et à l'enseignement de l'histoire, Paris 1891).

(4) Atlas de Jacques de Deventer, note de M. Gilliodts-Van Severen sur Bruges.

des marchands (1). Jean d'Ypres dans le *Chronicon Sancti Bertini* décrit très exactement l'origine de la ville : « *Post hoc* (fortification du Bourg) *ad opus seu necessitates illorum de castello ceperunt ante portam ad pontem castelli confluere mercemanni, id est cariorum rerum mercatores, deinde tabernarii, deinde hospitarii pro victu et hospicio eorum, qui negocia coram principe qui ibidem sepe erat prosequebantur, domus construere et hospicia preparare ubi se recipiebant illi qui non poterant intra castellum hospitari* (2). » L'historien Galbert nous fait voir que le caractère essentiel des bourgeois, qui prennent part aux évènements de l'année 1127, est celui de marchands. En effet, nous voyons les Brugeois, comme les Gantois et ceux de St Omer, préférer le prince qui sera le plus favorable à leur commerce, réclamer la remise du tonlieu et se révolter contre Guillaume de Normandie, qui l'exige à nouveau. Probablement ce sont les Brugeois qui mettent en avant la candidature de Thierry de Hollande, maître des bouches de l'Escaut, et s'ils acceptent Thierry d'Alsace comme comte, c'est que ce prince leur a fait des promesses magnifiques pour leur commerce et leur a promis la liberté de l'Escaut. Dans son message celui-ci ne parle même que de cela, par ce qu'il sait devoir emporter par ce moyen l'assentiment des Brugeois (3). La population que Galbert nous montre assise au pied du château dans le *suburbium*, est une population marchande. Il ne la confond pas avec les *castrenses* (4). Les bourgeois, sur l'ordre du châtelain Hacket, fortifient leur *suburbium*, encore ouvert jusqu'alors, par des palissades, renforcées l'année suivante (1128) par un fossé (5).

---

(1) Cf. Texte dans Warnkœnig, IV, p. 34.

(2) M. G. H. XXV, p. 768.

(3) Galbert de Bruges, Meurtre de Charles le Bon, Ed. H. Pirenne, § 99.

(4) Voyez le § 28. Le *castrum* était entouré de murailles. Galbert en parlant de l'église de Saint Pierre dit en effet qu'elle est située *extra muros* (§ 23).

(5) §§ 25 et 110.

A Ypres, on distingue aussi la *villa*, habitée par une population essentiellement marchande, des autres domaines environnants (1).

A Saint-Omer, la ville marchande, déjà nettement circonscrite en 1127 (2), reçoit de Guillaume de Normandie un privilège manifestement favorable au commerce (3). Les statuts primitifs de la Gilde de Saint-Omer (4), indiquent en détail l'organisation des marchands (5).

Le territoire de la ville de Gand, situé au confluent de deux rivières, l'Escaut et la Lys, répondait admirablement à toutes les exigences d'un établissement mercantile. Cette situation géographique, bien plus que la présence de deux abbayes et d'un château (6), décida les marchands à venir se fixer en cet endroit. De bonne heure nous constatons la présence d'un groupe d'habitants au pied du *castrum*, en deçà de la Lys. Ces nouveaux venus établissent leurs demeures sur le penchant d'une colline, qui se termine au Sablon (7), et autour de deux marchés, peu distants l'un de l'autre, appelés dans la suite marché aux Poissons et marché du Vendredi. Le marché aux Poissons n'était séparé du Bourg que par la Lys. Le territoire de cette communauté naissante nous apparait dans les sources sous le

---

(1) Voyez au Chap. VII, l'étude particulière que nous avons faite sur le territoire d'Ypres.

(2) Giry, Histoire de S[t] Omer, P. J. n° 3, §§ 5 et 9.

(3) Ibid., §§ 5, 6, 7, 8, 11, 14.

(4) Ed. Gross. The Gild merchant, I, p. 290 et suiv.

(5) Nous donnerons dans tous ses détails l'origine marchande d'Arras, au Chap. II, § 4, n° 1 A.

(6) Cf. H. Pirenne, Org. Constit. Urb., pp. 69 et suivantes où cet historien prouve que la ville ne doit son origine ni à une abbaye, ni à un château, ni même à un marché. Nous remarquons à l'appui de son opinion, que Gand s'est développé en dehors de S[t] Pierre et de S[t] Bavon, qui sont toujours restés villages, et en dehors aussi du *castrum* où s'est formée une petite ville indépendante du *Portus* et soumise directement au comte.

(7) Le Sablon est le point le plus élevé de la cuve ou berceau primitif de la ville. L'altitude est de $13^{m}249$. (Atlas de Jacques de Deventer, note de M. V. Van der Haeghen sur Gand.)

nom de *Portus* (1). Son importance est telle qu'en 942, l'évêque de Noyon-Tournai, Transmare, y vient consacrer une chapelle en l'honneur de St Jean, de St Vaast et de St Bavon. La chronique de St Bavon rapporte que la fondation de la ville date de l'érection de la chapelle de St Jean (2). Cette opinion se rapproche fort de la vérité. Toutefois l'arrivée de la population en cet endroit est antérieure à la fondation de la chapelle; certaines lettres de l'évêque Transmare nous apprennent que c'est précisément par ce que la population est devenue dense que la construction d'un oratoire est jugée nécessaire (3).

Ces nouveaux venus, qui s'installent entre la Lys et l'Escaut, sont manifestement des marchands. Leur territoire prend le nom de PORTUS c'est-à-dire de débarcadère, or il est intéressant de constater que les villes marchandes des premiers siècles du Moyen-Age, formées au bord des eaux, prennent le nom caractéristique de *emporium* ou *portus;* c'est que la ville est effectivement un endroit de commerce, un *Handelsort* (4). En outre, ces immigrants bâtissent leurs demeures et leurs hangars devant l'eau (Quai aux Herbes) et forment immédiatement un *forum.* Or c'est là la partie la plus vieille du *portus,* et toute cette disposition ne s'explique que par le caractère mercantile de ces premiers habitants.

Aussi loin que nous puissions remonter dans l'histoire

---

(1) Dipl. d'Arnulf le Vieux du 8 Juillet 941, édité avec une notice critique par Guillaume Des Marez dans le Bull. de la Com. roy. d'hist. tome VIe, no 3, 5e Série.

(2) WARNKŒNIG. II, p. 14 note 34. Le centre spirituel était l'église Ste Marie, bâtie au Mont Blandin. Le *Portus* ou ville marchande n'eut d'abord qu'une chapelle c'est à dire une dépendance de Ste Marie. A Arras, tandis que la *civitas* compte deux églises, le *novus burgus* possède deux chapelles (Guimann, Cart. d'Arras, p. 94.)

(3) GUILL. DES MAREZ. Notice sur un dipl. d'Arnulf, p. 21 du tiré à part.

(4) H. PIRENNE. Orig. Constit. Urb., p. 70 note 2, p. 75 et note 2. VARGES, Zur Entstehung der deutschen Stadtverfassung p. 195 et suiv. (Jahrb. für Nationaloekonomie u. Statistik 1893). — SCHRÖDER, DRG², p. 610.

de la ville, nous remarquons que le groupe d'habitants le plus important fait du commerce son occupation principale. Galbert de Bruges nous montre dans les Gantois des gens avant tout préoccupés de leur commerce, inquiets de sa ruine et à la recherche de moyens pour le relever et assurer sa prospérité (1). La classe la plus riche de la population est composée de propriétaires fonciers, de *viri hereditarii*, qui remontent incontestablement par leur origine aux premiers habitants de la ville; or ces *viri hereditarii* sont des marchands, qui ont acquis leur fortune uniquement par le commerce. Simon Saffir, qui figure comme échevin dans le *placitum de pecunia* de 1218, est cité comme marchand en Angleterre en 1204. Rynvisch, pareillement échevin en 1218, est cité comme marchand en 1203. Simon Saffir de Gand est admis, le 26 Mars 1209, comme marchand de la cour, *in dominicum mercatorem*, et obtient avec un sauf conduit l'autorisation d'acheter 80 sacs de laine. Le 14 Avril 1213, il obtient pour lui et deux de ses parents une licence pour se rendre à la foire de St Yves en Cornouailles; le 17 du même mois, le même Simon Saphir est chargé d'emprunter pour le roi 500 marcs. Le 17 Avril 1213, le roi d'Angleterre écrit aux échevins d'Ypres, de Bruges, de Gand et de Lille qu'ils peuvent venir commercer en sûreté dans son royaume, à condition que ceux, qui se rendront en Angleterre, soient munis de lettres patentes, attestant leur bourgeoisie dans l'une de ces villes, et qu'ils ne traitent que pour leur compte personnel. Enfin, on cite encore comme marchands Walter Sproke, Wulvric de Gand, Baudouin fils d'Abraham, Alexandre fils de Baudouin (2). Or tous ces grands négociants sont des hommes héritables dans la ville. Dans l'enquête faite en 1292 au sujet des XXXIX, les membres des principales familles y sont désignés comme

---

(1) § 95 (Ed. H. Pirenne).

(2) Cf. Warnkœnig-Gheldolf, III, pp. 199 et suiv. — Alexandre, fils de Baudouin est le même, qui acheta le manoir du châtelain de Gand en 1231.

« *markans et bourgeois hyrritavles,* » ce qui veut dire en d'autres termes marchands et propriétaires fonciers (1).

Après avoir établi que les villes flamandes, remontent par leur origine à la fixation à demeure d'un groupe de *mercatores* dans un endroit géographiquement favorable, il nous reste à examiner le mode d'après lequel se faisait cet établissement.

Le sol, sur lequel se bâtissait le *suburbium*, se trouvait suivant les localités, dans les conditions les plus variées. Il pouvait faire partie d'une immunité ou d'un grand domaine ou bien relever directement d'un comte ou d'un vicomte (2). Dans le premier cas, l'immigrant subissait toujours plus ou moins les influences du milieu dans lequel il se plaçait; sans être régi complètement par le droit domanial, qui régnait dans le grand domaine, il en supportait néanmoins le poids en partie (3). Dans le second cas, il était beaucoup plus libre; fixé dans le domaine d'un justicier, il ne relevait après comme avant son établissement que de la *forensis potestas.*

Rarement les seigneurs abandonnaient le sol en toute

---

(1) A Dinant, les grands bourgeois sont aussi à la fois propriétaires fonciers et marchands, cf. H. Pirenne, Histoire Constitutionnelle de la ville de Dinant, p. 20. — Je ne puis entrer ici plus avant dans les détails sous peine d'anticiper sur l'histoire de l'évolution de la propriété. Le lecteur se rendra mieux compte encore de la nature particulière de la population du *Portus* lorsqu'il aura vu le droit spécial qui y règne ainsi que le contraste frappant qui existe au point de vue de la personne et de la terre entre la ville marchande et les terres environnantes. Ce chapitre relatif aux origines de la propriété libre à Gand, ne constitue pas une étude isolée, il fait partie d'un seul et même tout. L'envisager isolément, c'est briser l'unité de notre travail et s'exposer à comprendre imparfaitement l'histoire de la propriété. Si la solution de la question de la franche maison franche terre intéresse l'histoire locale, l'importance des conclusions, que nous en tirons, rejaillit sur l'histoire générale toute entière.

(2) H. Pirenne. Orig. Constit. Urb., p. 76.

(3) Ainsi à Arras, Cartul. de Guimann. — A S[t] Omer, les maisons établies *in ministerio advocati S. Bertini* § 19 de la charte de 1127 (voyez Giry, Hist. de S. Omer, P. J. n° 3).

propriété aux immigrants. Ainsi agit cependant l'évêque Kadalus de Naumbourg pour attirer les marchands de Grossjena dans sa ville : « *Mercatoribus Gene ob spontaneam coniventiam sua linquendi hucque migrandi id dono concessi, ut quæ septa cum areis quisque insederit, perpeti jure* SINE CENSU *possideat indeque licentiam faciendi quicquid voluerit habeat* (1). »

Habituellement le seigneur se réservait un cens récognitif de son *dominium*, en retour de la concession d'une parcelle de terrain à l'immigrant (2). A Fribourg-en-Brisgau, les *areae*, distribuées par le duc de Zaehringen aux marchands, lui devaient un sou par an (3). Othon II, dans son privilège de 976 en faveur des *possessores* de Passau, tout en accordant l'exemption du tonlieu par tout l'empire, dispose que « *nihilominus de areis, quas in eadem urbe possident, aliquem censum dare constringantur* (4). »

Nous ne possédons pas de charte appelant expressément les marchands dans le *Portus Gandensis.* Les *mercatores* y affluent spontanément. Le territoire, sur lequel ils se fixent, appartient au comte, propriétaire de tous les domaines environnants. Les immigrants s'établissent ici, comme partout ailleurs, moyennant un cens. La prestation d'un tel cens au comte par les habitants d'entre Lys et Escaut nous est prouvée par le diplôme d'Arnulf le Vieux

---

(1) WAITZ, VII, p. 389 note 4. — Ce texte est probablement de 1033. Voyez BORKOWSKY, Aus der Vergangenheit der Stadt Naumburg, 1893. (Naumb. Programm).

(2) SCHRÖDER, DRG², p. 611. — PIRENNE, op. cit. p. 91. — Voyez VON MAURER, Städteverf., 1869, t. I, p. 397. — RIETSCHEL, Markt u. Stadt. 1897.

(3) GENGLER. Stadtrechte, p. 125. — Zeitschr. für die Gesch. des Oberrheins, 1886, p. 193.

(4) M. G. H. DD. O. II, 137. La liberté du sol allait cependant généralement de pair avec la liberté du commerce, comme nous le voyons à Arras, et à Bruges (Chron. de Galbert de Bruges, éd. H. Pirenne § 55). Ce phénomène prouve admirablement que dans la ville les marchands se confondaient avec les propriétaires fonciers. — Au sujet du cens seigneurial prélevé dans la ville, voyez Ch. VI, initio et IV, § 2.

du 8 Juillet 941. Le prince donne le cens, payé par la population du *Portus,* au monastère de St Pierre qu'il venait de restaurer dans ses biens. Nous citons textuellement le passage de cette importante donation : « *Reddidi (ego Arnulfus)...* CENSUM QUOD ACCIPITUR DE MANSIONIBUS QUĘ SITĘ SUNT IN PORTU GANDAVO A FLUMINE SCALDA USQUE AD DECURSUM FLUMINIS LEGIĘ, *et decimam quam pro remedio animarum suarum Deo exsolvere debent in ipso commanentes portu. Naulum quoque quod a prętereuntibus exigitur supradicti monasterii reliquiis concessi, floralia prati quę adjacet ipsi portui illorum cedo potestati...; vineam quam secus monasterium restruxi et terram quę ibi adjacet usque ad portum et alia rura quę monasterio sunt contigua supra quę construant officinas sibi congruas et hortos in quibus plantent olera quę monachis sunt commoda, ceteraque omnia quę in carta abbatis Einhardi scripta habentur, reddidi et propria manu roboravi* (1). »

Le *census de mansionibus,* dont donation est faite à l'abbaye de St Pierre, n'est rien d'autre que ce cens seigneurial payé au comte de Flandre par les premiers habitants du *portus* pour prix de leur établissement sur le domaine du prince. C'est le même *census* que nous rencontrons à Bruges et dont nous parle l'historien Galbert. Ici comme à Gand les marchands s'étaient établis au pied du château du comte dans la terre de ce seigneur, et cela moyennant un cens, appelé comme à Gand *census mansionum* (2). C'est probablement le même cens que paient ceux d'Ardenbourg « *secundum positionem mansionum suarum* (3). »

Le comte, en autorisant dans son territoire l'établisse-

(1) Bull. de la Com. Royale d'Histoire, tom. VI, nº 3, 5e série.

(2) Sur ce *census* payé par les Brugeois, cf. Chronique de Galbert, éd. H. Pirenne, §§ 50, 51 et 55.

(3) Ibid. § 55. — Miræus-Foppens, Op. dipl., I, 43. Toutefois on pourrait voir dans la *coemptio mansionum* un droit de mutation, inhérent à la tenure d'origine servile.

ment de *mercatores,* ne concluait pas avec chacun d'eux un contrat individuel d'accensement. En leur abandonnant des terrains à bâtir, « *ad domos in jus proprium edificandas* » comme dit la charte de Fribourg, il ne se proposait pas de conserver vis-à-vis d'eux le caractère de propriétaire foncier, comme dans les autres parties de ses domaines. Il entendait se comporter envers eux bien plus en seigneur justicier, et la redevance réclamée n'était en quelque sorte qu'une prestation récognitive de cette seigneurie. Aussi nous voyons le comte la prélever à côté de toutes ses autres justices et dans les actes le cens de cette nature est souvent bien difficile à distinguer d'autres redevances, telle le balfard, qui pesait aussi sur chaque foyer à raison de sa situation. S'il est vrai qu'en tant que frappant le fonds et payé par lui, le cens, acquitté par les marchands immigrants dans le *Portus,* peut paraître foncier, il n'en est pas moins certain qu'il diffère essentiellement du cens presté au comte par les habitants du Vieux-Bourg. Ici le cens est d'origine toute domaniale, il est payé par les manants du comte, demi-libres établis dans un grand domaine. Ceux-ci s'appellent *hospites, mansionarii, homines, laeten*, ils paient au prince outre le cens le droit de meilleur cattel, tandis que les habitants du *Portus* nous apparaissent sous le nom de *oppidani Gandavenses,* de *burgenses,* de *illi qui in portu manent,* nullement de *hospites* ni de *mansionarii* quoique, eux aussi, ils soient soumis à la prestation d'un cens au comte.

Ce cens, prélevé sur la population du *Portus*, diffère aussi du tout au tout du cens acquitté par les bourgeois d'Arras. Ceux-ci sont tous assis *in fundo S. Vedasti,* et ils paient un cens purement foncier, identique par sa nature au cens payé par les manants du comte dans le Vieux-Bourg ou dans le quartier de Brabant, ou à celui presté par les *hospites* de St Pierre ou de St Bavon. Si la situation géographique avait appelé nos marchands dans la seigneurie de Saint-Pierre au lieu de les inviter à se fixer entre la Lys et l'Escaut sur la terre d'un seigneur justicier,

leur situation aurait été celle des immigrants d'Arras. Enfin, remarquons que le cens, qui nous occupe, n'a rien de commun avec le cens foncier, acquitté dans le *portus* par un bourgeois à un bourgeois pour prix d'une tenure : le cens presté par les immigrants est, répétons-le, un cens seigneurial, l'autre est un cens de création purement économique.

Libres à leur arrivée, les *mercatores*, qui affluaient dans le port de Gand, n'entendaient sacrifier en rien leur liberté personnelle. Ils voulaient aller et venir librement sans qu'aucun lien attachât leur personne à un maître ou à une terre. Après comme avant son établissement, le marchand ne prétendait relever que de la juridiction publique (1). Les liens du droit domanial ne pouvaient donc lui convenir en rien, aussi apparaissait-il dans les cadres de la société comme un élément nouveau, *sui generis,* ne rentrant dans aucune des classes sociales existantes dans le grand domaine (2). Une telle condition juridique dut nécessairement se réfléter sur le régime de la propriété. Celle-ci participe en effet de la liberté de l'occupant : sans doute elle est grevée d'un cens, mais d'un cens qui n'a rien de domanial. Ce cens, nous le répétons, n'est qu'une pure justice, et il est si vrai qu'il n'est que cela que nous voyons les bourgeois en réclamer partout l'abolition comme ils exigent la suppression de toutes les autres justices. Si le *census de mansionibus* avait apparu aux yeux des contemporains

(1) C'est à dire du comte et de ses échevins, descendants des *Scabini* carolingiens. Plus tard ils ne reconnaîtront plus que l'autorité des échevins qu'ils se seront donnés librement. Voyez la situation à Arras.

(2) Nous tenons comme fausse toute théorie qui tendrait à prouver pour les marchands, établis dans les conditions décrites, un état de demi-liberté originaire. Si les marchands immigrants avaient été incorporés dans la classe sociale existante dans le grand domaine, le développement d'une communauté urbaine libre, indépendante des autres groupes de population, eut été impossible. — Zeumer, Städtesteuern, p. 55.

comme un cens purement foncier, nul ne se serait acharné à sa ruine. Le cens foncier, reposant uniquement sur le droit de propriété, ne contenait en effet rien d'attentatoire à la liberté, de nombreux bourgeois le payaient pour prix d'une tenure et aucun d'eux ne songeait à s'y soutraire.

---

§ 3.

DISPARITION DU CENS PAYÉ PAR LES GANTOIS.

Quel est le sort réservé à ce cens prélevé par les seigneurs territoriaux à raison de leur *dominium* sur le sol urbain ? Dans certaines villes allemandes, telles Dortmund, Duisbourg, les seigneurs y renoncent spontanément et abandonnent aux bourgeois la pleine propriété de leur terrain (1). Le comte Adolphe III de Schauenbourg délaisse aux habitants de Hambourg le cens seigneurial : OMNEM CENSUM AREARUM .... *imperpetuum remittimus atque hunc itaque locum benivole expetendum* LIBERAS AREAS *secundum justiciam Lubecensium concedimus* (2). Pour nos villes de Flandre, nous avons déjà constaté la remise expresse consentie par Guillaume de Normandie en 1127 en faveur des Brugeois. A Ardenbourg, le cens n'est pas aboli en 1127, il parcourt plusieurs stades : comme les habitants le trouvent exagéré, ceux qui ont aidé au siége du

(1) SCHRÖDER, DRG² p. 611 n. 48. — RIETSCHEL, Markt. u. Stadt, p. 62 et pp. 69 et 70. — FRENSDORFF, Dortmunder Statuten, I, 26 p. 33; p. XVI et p. XX de l'introduction.

(2) Hamburger Urk. Buch. nº 285 p. 353. — A. OBST, Ursprung und Entwicklung der Hamburgischen Rathsverfassung bis zum Stadtrecht von 1292, Hamburg 1890, p. 24 et suivantes. — PAULI, Wieboldsrenten, p. 2 n. 4 et p. 10.

bourg de Bruges, *in Reddenburg primates,* présentent au souverain des lettres de doléances et obtiennent une remise partielle. Chaque habitant continue comme précédemment à payer individuellement son cens au comte. Plus tard la ville prend l'acquittement de la prestation à sa charge moyennant 7 livres par an. Enfin en 1230, Ferrand et Jeanne font la remise expresse des 7 livres (1). A Arras, le cens purement foncier parcourt une évolution analogue à celle du cens d'Ardenbourg. En 1245, l'abbé remet le cens à tous les bourgeois à condition que la ville lui paie par an une somme de 23 liv. par. (2). Ce qui facilita la remise du cens aux bourgeois c'est que, essentiellement héréditaire, et invariable, il ne représentait plus, par suite du changement de la valeur monétaire, qu'un revenu insignifiant à l'époque où on réclamait son abolition : à Ardenbourg, on l'évalue à 7 liv.; à Arras, à 23 liv. par. Les seigneurs se décident à en faire le sacrifice plutôt que de s'attirer la haine des bourgeois par un refus obstiné et de retarder par là le développement des villes, dont la prospérité commerciale leur assurait de si grosses ressources (3).

A Gand, la question de la remise du *census de mansionibus*, cédé par le comte Arnulf en 941 à l'abbaye de St Pierre, se présente dans une obscurité quasi complète. Nous ne possédons pas, comme à Bruges, un acte de remise

---

(1) Kluit. Cod. dipl., p. 473. — Si on préfère voir dans le cens d'Ardenbourg un droit de mutation, les 7 livres constituent la somme de rachat de ce droit.

(2) Inventaire des chartes de l'abb. de S. Vaast à Arras, nº 19. Voyez aussi le nº 23 qui est connexe au nº 19.

(3) Nous avons vu à Fribourg le duc de Zaehringen abandonner à chaque marchand moyennant un sou par an, une parcelle de terrain. cf. p. 13. Cette prestation récognitive de la seigneurie fut régulièrement renouvelée jusqu'au jour où la ville l'acquit sans cependant en faire la remise aux bourgeois. Cf. Gothein, Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes, p. 167. — A Halberstadt, les *mercatores Halverestidenses inibi sedentes et episcopis præfatæ sedis rectum censum pro mercatorio usu solventes* obtiennent en 1250 de l'évêque Meinhard la remise de leur cens. — Rietschel. Markt und Stadt, pp. 69 et 70.

expresse et nous ne savons au juste quand nos bourgeois cessèrent d'acquitter la redevance. Aucun privilège ne l'indique puisque depuis la cession de 941, les bourgeois devaient obtenir de l'abbé et non plus du comte la liberté de leur sol. Cependant du jour où le territoire d'Entre Lys et Escaut eut acquis un droit spécial et des magistrats propres, des difficultés ne devaient pas tarder à s'élever entre la ville et l'abbaye. Nous connaissons en effet l'action constante des échevins pour soumettre à leur seule juridiction tout le territoire de la ville et faire cesser aux portes de la cité toute puissance étrangère. Si nos sources relatent, parfois dans tous leurs détails, les luttes qui éclatèrent au sujet de la juridiction entre les deux puissances, l'une laïque l'autre écclésiastique, qui se partageaient le territoire de la ville de Gand, elles ne contiennent pas la moindre trace de la lutte particulière qui entraina la remise du cens seigneurial. A différentes reprises les moines rappellent le contenu de l'important diplôme. Leurs cartulaires, leurs registres de revenus nous permettent de voir comment fut exploitée la terre cédée en 941, mais à un moment donné, ces documents cessent de mentionner les revenus perçus dans le *Portus,* le *census mansionum*, la dîme, le droit de navigation sans contenir la moindre indication au sujet de la cause de cette disparition. La campagne que nous avons entreprise à travers les archives du monastère n'a cependant pas été stérile. Grâce à nos recherches, nous avons pu établir la date approximative de l'abolition de la prestation.

La donation de 941 était trop précieuse pour ne pas faire immédiatement l'objet de plusieurs ratifications. Elle ne constituait en effet rien moins que le titre de propriété de l'abbaye sur le territoire de la seigneurie. Dès 942, l'évêque de Noyon-Tournai, Transmare, confirme le diplôme d'Arnulf et rapporte avec soin tout ce qui avait été donné au monastère : MANSIONILES OMNES IN PORTU GANDENSI, CUM CENSU EARUMDEM *et cum omni decima, naulum etiam quod a pretereuntibus exigitur . . . omnem etiam procinctum a*

portu Gandensi secus Scaldim fluvium usque Seuuaringahem et exinde in directum usque Legiam, cum æcclesia et capellam in Meran (1). Le 20 Août 951, Louis d'Outremer approuve le restitution faite par le comte Arnulf et nous énumère les biens : *Sunt autem memorate res, site in portu Gandavo a flumine Scaldo usque ad decursum Leye fluminis,* CUM CENSU EARUM *atque cum decimis omnibus .... vineam quoque secus monasterium ac terram que ibi adjacet usque ad portum Gandensem, atque alia rura que monasterio sunt contigua supra que construant officinas aliaque sibi congrua ...* (2). Lothaire confirme le diplôme d'Arnulf le 22 février 964, et nous lisons dans son acte de confirmation : *Nomina autem rerum hec sunt : id est in primis a portu Gandensi secus Scaldum fluvium usque Seuuaringahem, et exinde indirectum usque Legiam in loco qui dicitur Afsna; iterumque secus eumdem fluvium Legie usque ad predictum portum;* IN IPSO QUOQUE PORTU OMNES MANSIONILES *cum ecclesia in eo sita* (3).

A partir de 964, les archives gardent le silence pendant

---

(1) Arch. du royaume à Bruxelles, n° 196. Cartul. fol. 51. – A. VAN LOKEREN. Chartes et doc. de l'abbaye de S. Pierre au Mont-Blandin à Gand, 2 vol. Gand, 1868, tome I, n° 15.

(2) Arch. du roye à Brux. n° 196 : Cartul. du XIe siècle. — A. VAN LOKEREN, op. cit. n° 21, donne : *Sunt autem memorate res, scilicet mansure que sunt in portu Gandavo site.* Les mots : *scilicet mansure que sunt* ne se rencontrent pas dans le cart. de Bruxelles et constituent une interpolation.

(3) VAN LOKEREN, op. cit. n° 35. Le roi Lothaire confirme aussi les possessions de l'abbaye de S. Bavon en 967 (MIRÆUS-FOPPENS, Op. dipl. I, 46). Van Lokeren confond mais à tort cette confirmation avec celle qu'il donne au n° 35. Ce qui est vrai c'est que la charte du 22 févr. 964 a servi de *Vorurkunde* à celle de 967. Dans la confirmation de 967 nous lisons : *Appendentia autem hæc roboramus : omnes mansiones ultra Legiam de portu Gandavo; in Heckenghem mansiones decem cum ecclesia et omnibus appendiciis.* Remarquons ici que Saint-Pierre était en possession de ce qui se trouvait à l'intérieur de la *cuve* ou *portus* de Gand, et Saint Bavon de ce qui s'étendait au dehors de la cuve, ainsi Saint-Pierre avait sous son patronat toutes les églises de la ville; St-Bavon celles du dehors : l'église S. Michel et l'église St Martin d'Ackerghem.

soixante quinze années environ au sujet des biens qui nous occupent. Heureusement au sortir de cette lacune nous trouvons un document de 1037 qui nous certifie que les Gantois payaient toujours leur cens à l'abbé. Henri I[er], roi de France, à la demande de Baudouin V, comte de Flandre, et de l'abbé Wichard, prend l'abbaye sous sa protection, confirme le privilège d'immunité et lui garantit ses possessions. L'énumération des biens donnés en 941 est faite en ces termes : *hoc est in primis a portu Gandensi omnem terram quœ jacet inter decursus duorum fluminum Legie et Scaldis, usque Sevaringhem et Langaraca;* CENSUM DE MANSIONILIBUS QUI SUNT IN IPSO PORTU *et omnem decimam, ecclesiam quoque in ipso portu, quœ est in honore Sancti Johannis Baptiste* (1).

Une nouvelle lacune se présente à partir de 1037 et s'étend jusqu'en 1120, date de la confirmation des biens de l'abbaye par Charles le Bon. Cette charte, chose remarquable, en énumérant les biens nous dit tout simplement : *in primis a portu Gandensi secus Scaldum fluvium usque Sevringhem, et exinde indirectum usque in Legiam* (2). Elle nous rappelle la propriété de l'abbaye sur le territoire de la seigneurie mais ne nous parle pas du cens, de la dîme, du droit de navigation. La confirmation faite en 1174 par Philippe d'Alsace ne mentionne pas davantage ces droits, elle aussi rapporte en ces termes les possessions du monastère : *in primis omnem terram que adjacet a portu Gandensi inter occursus duorum fluminum Legie et Scaldis usque ad Sevreghem et Lancraca et exinde in directum usque Legiam iterumque secus eundem fluminis Legie usque ad predictum portum cum justiciis omnibus tam maioribus quam minoribus* (3).

---

(1) Van Lokeren, op. cit. nº 119. — Le 28 Mai 1040, le même roi confirme les biens de l'abbaye de S. Bavon, cf. cartul. de S. Bavon, p. 19.

(2) Van Lokeren, op. cit. nº 197.

(3) Arch. com. de Gand. Cart. S. P. Zwarteboeck fol. 24 vº. Au fol. 25 l'acte est traduit en flamand : de dinghen ende sticken die wy confirmeren zijn die hier naer volghende : in deerste al tlandt ende plaetsen die ligghen van den havene van Ghendt of anderssins gheseit Ghendt-

Dans les sources, postérieures à 1174, rien de plus explicite. De l'examen minutieux d'un terrier, rédigé en 1281, il résulte qu'à cette époque toutes les terres, qui font l'objet de la donation de 941, sont déjà accensées : on y retrouve soigneusement détaillés les cens perçus *de vinea, de pratis monachorum,* ceux prélevés sur les fonds s'étendant vers Zwijnaerde; au contraire du *census de mansionibus* que les moines auraient eu le plus grand intérêt à relater, pas la moindre indication (1). Voici du reste la liste des revenus que l'abbaye perçoit dans le *Portus* en 1234 : *In oppido inter duos vallos XXIIII sol. de terra Rodulfi Car . . et XII pullos. Item in oppido super Scaldam de terra Opburgis XXIIII pullos. Item in oppido supra portum de terra Willodi XIIII pullos, de terra Thomo Flamingi VIII pullos* (2). Ces cens, qui n'ont rien de commun avec les cens de 941, entrèrent dans le patrimoine de l'abbaye du Mont Blandin à la suite de différentes donations qui lui furent faites par des bourgeois de Gand (3).

La disparition de la dîme s'explique par la cessation de toute culture dans la ville. Deux conventions du XIII[e]

---

poorte, tusschen den loope van den tween rivieren Scelde ende Leye, gaende ende strekende tot Zeuwerghem ende Lancrake ende van der recht gaende totter Leyen ende anderssins bij der voors. rivieren van der Leye commende totter voors. Ghendtpoorte, met allen gherechten hooghe ende nedere, cleene ende groot. Van Lokeren, publie l'original dans son recueil, au n° 291 et le date de 1164. Plus loin au n° 324 il donne une charte du même comte, datée de 1174, qu'il croit différente, or c'est la même. Il faut prendre la date de 1174 plutôt que celle de 1164, car Thierry est mort en 1168 et Philippe d'Alsace donne l'acte en son propre nom. Le copiste aura laissé tomber par inadvertance un X et écrit M. C. LXIIII au lieu de M. C. LXXIIII. Wauters donne aussi ces deux chartes comme différentes (Table Chronologique des chartes et diplômes belges, Bruxelles 1868, tome II).

(1) Arch. de l'Etat à Gand, cart. S. Pierre 1281.

(2) Arch. du royaume, Bruxelles, Cart. et Mmss. 93[bis], Cart. de S. Pierre, fol. 52.

(3) Arch. de l'Etat à Gand, Cartul. de S. Pierre, n° 1, vol. II, fol. 154 a° 1226, — fol. 202, a° 1282, — fol. 225, a° 1407.

siècle, conclues entre l'abbaye de Saint Bavon et le couvent de la Byloque, prévoient le cas où l'abbaye viendrait à perdre sa dîme par la transformation des terres cultivées en terrains bâtis. En 1228, il est arrêté qu'une juste indemnité serait due à l'abbaye : *Si quas terras que abbati solvere decimas consueverunt, in ortos vel pomeria converterit, vel edificiis occupaverit* (1). Dans la convention de 1292, il est convenu que le couvent de la Byloque acquittera pour certaines terres qu'il a acquises *duos solidos de decima ex eadem terra et hoc quamdiu terra prædicta domibus fuerit inhabitata* (2).

Il résulte de ces recherches que la disparition du cens, payé par les bourgeois de Gand pour l'occupation du sol de leurs maisons, se place entre les années 1037 et 1120. La libération du sol nous semble avoir été un fait accompli vers l'année 1100. En 1127, la ville de Gand nous apparait en effet à la tête des villes flamandes, qui se consultent sur l'admission de Guillaume de Normandie au comté; la première, elle abandonne ce prince pour s'allier au comte Thierri comme au droit héritier de Flandre (3). Il devait donc exister à cette époque à Gand une commune libre, complètement organisée et régie par ses propres échevins (4). Or si déjà en 1127 nous voyons le cens remis en totalité à Bruges et en partie à Ardenbourg, tout nous porte à croire qu'à Gand, comme ailleurs, la libération du sol urbain a dû figurer en tête du programme politique à réaliser, et que dans cette ville, la première au point de vue du développement économique, la remise avait déjà eu lieu

---

(1) Cartulaire de S. Bavon, n° 166.

(2) Diericx. Mém. II, p. 638, note 1. Quant à la libre navigation elle fut sans doute acquise de très bonne heure par nos bourgeois. L'acte de 1037 ne mentionne déjà plus le *naulum*. Nous croyons que la liberté du commerce accompagna la remise du cens.

(3) Chron. de Galbert de Bruges (Ed. H. Pirenne), §§ 56, 85, 143, 150, 153.

(4) Warnkœnig-Gheldolf, III, p. 23.

en 1127. L'accomplissement de ce fait nous explique pourquoi les Gantois ne parlent nulle part dans leurs griefs du cens, dont ils voudraient voir l'abolition proclamée (1). Les bourgeois du *Portus* ont dû désirer d'autant plus la liberté de leur territoire qu'ils se trouvaient obligés vis à vis de l'abbé de St Pierre et que la sujétion du sol entrainait l'immixtion de ce dernier dans les affaires de leur cité (2).

Les efforts tentés avec succès à la fin du XIe s. par les Gantois pour libérer leur sol du cens seigneurial sont semblables à ceux que firent plus tard les bourgeois établis *extra muros*, dans la seigneurie de Saint-Pierre, pour se soustraire au paiement du cens foncier dû à l'abbaye et à la juridiction foncière du prélat (3). L'exemple d'une telle tentative n'est pas unique dans l'histoire de nos villes, elle se rencontre partout où les bourgeois se trouvent greyés d'un cens au profit d'une église. Le seigneur foncier écclésiastique essentiellement conservateur cède plus difficilement ses droits que le seigneur justicier territorial, aussi dans le domaine écclésiastique la lutte revêt le plus souvent un caractère aigu. Dès l'époque de Guiman (1170), les habitants d'Arras cherchent à se soustraire par violence et par fraude au cens dû à l'abbé ; à Saint-Trond, où les bourgeois usurpent une partie des terres de l'abbaye, voisines du forum, les habitants refusent de payer le cens « *nec censum vel respectum aliquem inde solvebant.* » (4)

---

(1) Galbert de Bruges, § 95.

(2) Comme les détails de cette lutte nous échappent, nous ne pouvons dire si la remise du cens se fit par violence ou à l'amiable. Nous pensons que peut-être un refus prolongé de paiement finit par amener une suppression de fait.

(3) Cf. pp. Arch. de l'Etat à Gand, Cartul. de S. Pierre, no 1, vol. II, fol. 205 à 213. — Actes relatifs à des difficultés de même ordre avec les habitants de Oostbourg, Roodenbourg, vers 1175. Cartul. de S. Pierre, no 3, fol. 79.

(4) WAUTERS. Preuves, p. 25.

La conclusion à laquelle nous aboutissons est évidente : du jour où les bourgeois ont dégrevé leurs fonds de l'obligation du cens, le sol urbain nous apparait libre de toute charge. Il se trouve dans la même situation juridique que le territoire de ces villes où les seigneurs ont renoncé spontanément à leurs droits. Désormais on peut dire des habitants de Gand que ce sont des *viri hereditarii,* des *ervachteghe lieden,* puisqu'ils possèdent véritablement une *hereditas,* une *erve,* et détiennent leurs biens *in allodio*, comme le dit le privilège de Radolfzell des habitants de cet endroit. A partir du jour de la libération, une nouvelle catégorie de propriétés s'établit : les propriétés libres à côté des propriétés censales. Régies par le droit urbain, elles composent le patrimoine de deux grandes classes de propriétaires : ceux qui ont maison propre sur fonds propre ou *hommes héritables* et ceux qui ont maison propre sur fonds d'autrui, moyennant un cens purement foncier ou *censitaires*. Les chartes distinguent parfaitement l'une et l'autre de ces catégories; le grand privilège du 8 Avril 1296 (v. s.) les mentionne expressément (1).

Cet alleu de style nouveau, créé à la suite de la révolution économique, qui s'opéra vers la fin du XI[e] siècle se caractérisait surtout par l'absence de tout cens foncier. Dans les actes officiels on l'appelle : *huus ende erve, vrij eyghen goedt wesende. . . . niet sorterende teeneghen landheeren* (2). Dans les sources latines, on nomme la propriété, libre de tout cens foncier, *allodialis* par opposition à la propriété dite *censualis*, comme dans l'exemple remarquable que nous donne Ducange : *quæ quidem domus fuit empta per dictam condam Radulphi . . . et cum dicta domus ex tunc esset censualis, fuit . . . allodialis redacta et census abolitus* (3). » Posséder *allodialiter* est l'équiva-

(1) Coutume de Gand, I, 429, Origines, Pièce XXIII art. 7 et 8.

(2) Ibidem, II, Pièce CLXXV, ordonnance de 1552.

(3) V° allodialis, a° 1484.

lent de posséder *sine præstatione*, et les *allodiales* sont ceux « *qui prædia ab omni præstatione et servitio reali et personali libera possident* (1). » Les dénominations *allodium, allodialiter, allodialis,* ne se retrouvent pas, il est vrai, dans les sources de l'histoire de Gand, du moins ne les avons-nous pas rencontrées dans les actes conservés aux archives; des noms spéciaux sont réservés, nous l'avons vu, à cette propriété libre et à ses détenteurs.

---

§ 4.

L'ALLEU URBAIN N'A RIEN DE COMMUN AVEC L'ALLEU DE LA PÉRIODE FRANQUE.

Une conclusion importante se dégage de nos recherches. La propriété libre dont nous trouvons l'existence dans les villes aux XIIe et XIIIe siècles ne se ramène pas, comme on l'a prétendu, à l'alleu de la période franque. Sans prétendre que cet alleu ne se rencontre plus nulle part (2), nous croyons cependant qu'on a exagéré fortement son importance et cette exagération trouve son origine dans l'ignorance de cet alleu de style nouveau, dont nous venons de signaler la présence dans la ville.

Arnold soutient que la plus grande partie des *milites*

---

(1) Vo allodialiter et vo allodialis.

(2) Gierke. Das deutsche Genossenschaftsrecht, I, p. 251, pense qu'une communauté vraiment libre ne s'est maintenue que dans les villes de Cologne, Magdebourg et Trèves. — Schröder, DRG², p. 611 et note 48 croit aussi que la propriété libre était exceptionnelle parmi les bourgeois.

et des *cives* dans les villes sont les descendants des anciens libres : « der gröste Teil derselben (Ritter und Patricier) ist zwar altfreier Herkunft (1) » Or cet auteur n'allègue aucun texte pour prouver cette prétendue persistance et chose étrange, pour la démontrer il s'appuie sur des actes qui en prouvent la disparition (2). En parlant de la propriété allodiale, généralement frappée dans la suite d'un cens, il base la preuve de son existence sur des exemples qui, empressons-nous de le dire, sont de date trop récente pour pouvoir servir dans la discussion. Le premier texte, tiré des sources de Francfort, est de 1267, les autres de 1290 (Francfort) et de 1351 (Strasbourg) (3). Or à cette époque nous pouvons parfaitement nous trouver en présence d'un bien libre de création nouvelle. Keutgen, en étudiant les origines de la ville et le rôle joué par la propriété dans les institutions urbaines, prétend à son tour retrouver dans les propriétés libres des lignages la continuation directe de l'alleu du paysan franc (4). Gobbers aussi a voulu voir dans les *Altfreien* de Cologne les descendants directs des Francs : « die grossen Grundbesitzer waren zunächst der Erzbischof, die Klöster und sodann die Altfreien die Nachkommen der fränkischen Eroberer (5). »

Au milieu de la crise terrible, qui marqua la fin de la période carolingienne, l'alleu franc rural sombra presque partout (6). Ci et là il est vrai nous voyons quelques domaines restés allodiaux mais ce sont là des patrimoines

(1) Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten, Bâle, 1861, p. 10.

(2) Ibidem, p. 12.

(3) Ibidem, p. 14.

(4) Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Städten, 1895, pp. 129 et suiv. — Keutgen, cite Rietschel, Civitas, p. 78 mais cet auteur se borne à la période carolingienne pendant laquelle la propriété allodiale existe encore. Elle disparaît dans la suite comme l'attestent les nombreuses donations.

(5) Pp. 4-5.

(6) H. Pirenne. Orig. Const. Urb., pp. 2-3.

de grands propriétaires, dont la plupart ne tardent pas à s'ériger en seigneurs féodaux. Si à la campagne la disparition de l'alleu franc est quasi-complète, comment admettre dès lors que sous les murs d'un monastère, d'une résidence épiscopale, la liberté du sol et de ses propriétaires se soit maintenue? Les auteurs sont dans l'impuissance de pouvoir étayer sur une série de textes la persistance de l'alleu franc : ils la présupposent. Ainsi à Cologne, Keutgen affirme, sans la démontrer, l'existence de l'*Altfreiegemeinde* alors que toutes les apparences sont contre lui. Il nous semble, en effet, bien difficile d'admettre que du V[e] au XI[e] siècle *les petits paysans* aient pu se maintenir, eux et leurs biens, indépendants de la puissance de l'évêque jusqu'au jour où ils se transforment en bourgeois-commerçants et érigent leurs propriétés en propriétés du droit urbain (1). Keutgen s'attache au vieux droit municipal de Strasbourg, où, à première vue, on pourrait trouver des indices certains de servitude. Il avoue que les bourgeois y sont astreints à la corvée mais, malgré cette obligation, on entrevoit cependant fort bien un élément libre qui n'est rien d'autre, selon lui, que l'ancien élément libre de la période franque.

Le texte de Strasbourg nous parait avoir été erronément expliqué et nous croyons pouvoir en offrir ici une interprétation, conforme aux principes de notre méthode. Dans l'explication de cette vieille constitution municipale, il s'agit d'*établir une distinction fondamentale entre la vieille ville (vetus ürbs — interior urbs) et la nouvelle ville (nova vel exterior villa)* (2). Le texte nous offre le spectacle

---

(1) Cf. p. 53 où nous démontrons l'existence à Cologne de l'alleu urbain de nouveau style.

(2) E. Kruse. Verfassungsgeschichte der Stadt Strassburg besonders in 12. u. 13 Jahrhundert (Westdeutsche Zeitschrift für Gesch. u. Kunst, Ergänzungsheft, I, Trier 1884), pp. 7 à 30. Cet auteur nie la persistance de l'*Altfreiegemeinde* à Strasbourg, pp. 3 à 6. Toutefois malgré toute l'érudition qu'il apporte dans la discussion du droit de cette ville, il ne me semble pas donner une interprétation satisfaisante du texte. Il n'a

de la transition de la ville agricole de la période carolingienne à la ville proprement dite. Dans la vieille ville, où réside l'évêque avec sa *familia*, le droit domanial règne en maître; dans le *suburbium* vit une population d'immigrants livrés au commerce et régis par un droit naissant spécial, le *jus mercatorum*. Très probablement à l'époque de la promulgation de la loi qui nous occupe, ce groupement nouveau constitue déjà une communauté libre, mais celle-ci de formation nouvelle ne se rattache en aucune façon à l'*Altfreiegemeinde* de la période franque (1).

Déjà au XIIe siècle, la nouvelle ville est plus grande que l'ancienne puisque nous trouvons deux *heymburgen in exteriori urbe* et un seul *in veteri urbe* (§ 9). L'évêque, dévoué à une politique toute conservatrice, tend à faire rentrer ce groupe d'hommes nouveau dans le cadre social existant, aussi veut-il comme fonctionnaire un homme de sa *familia* (§ 6), dont la ville aura soin de se défaire de bonne heure. L'ancienne administration domaniale, faite pour une époque de pure *Naturalwirtschaft*, ne peut cependant plus convenir dans toutes ses parties. A Strasbourg règne déjà la *Geldwirtschaft*, comme l'atteste l'existence de magistrats pour juger les différends en matière pécuniaire (§ 14). L'évêque, se rendant compte de la nécessité de certaines réformes, cède en plusieurs points. Les châtiments corporels, prévus dans la loi, sont les indices certains d'un droit urbain en vigueur (§§ 19-21). La coutume des marchands *(mos mercatorum)* y trouve aussi son application (§§ 30 et 38).

---

pas remarqué cette coexistence de deux villes, l'une ancienne l'autre nouvelle, sur le territoire de Strasbourg. — Von Below, malgré son désir de jeter la lumière sur l'origine de Strasbourg, ne réussit pas à convaincre que la communauté de cette ville dépend de l'évêque-identiquement comme une *Landgemeinde*. Die Entstehung der deutschen Stadtgemeinde, p. 36.

(1) Sur les hommes libres à Dinant, voyez H. Pirenne, Hist. Constit. de Dinant, p. 5. (Recueil des Travaux de la faculté de philosophie et lettres de l'Université de Gand, nº 2).

A Strasbourg, coexistent ainsi deux populations bien distinctes, dont l'une continue l'ancien régime tandis que l'autre inaugure un régime nouveau. Dans l'ordre des fonctionnaires, nous remarquons à côté des fonctionnaires du vieux type, le burggrave et l'écoutète, deux fonctionnaires de style nouveau, le *telonearius* et le *monetarius.* Les attributions des uns et des autres rappellent encore la dualité de la situation. Le burggrave perçoit le tonlieu sur le marché local, tandis que pour le grand commerce, qui se fait par bâteaux, c'est le *telonearius* qui est investi de la perception (§§ 44-45-47-48-58). Le premier a la surveillance des ponts de la vieille cité, le second la police des ponts de la nouvelle ville. Dans le § 93 l'évêque essaie de maintenir l'ancien système, même pour les immigrants. Si nous mettons en rapport le § 44 avec le § 93, nous y découvrons une nouvelle preuve de l'état de choses que nous signalons : le burggrave nomme aux métiers déjà existants dans la vieille ville à l'âge agricole, tandis que les métiers nouveaux lui échappent.

Si le texte de Strasbourg laisse entrevoir une certaine liberté, celle-ci n'est pas la vieille liberté germanique maintenue, c'est une liberté nouvelle propre à la population marchande fixée dans le *suburbium.*

Les défenseurs de la prétendue persistance de la propriété allodiale du VIe siècle sont dans l'impossibilité d'apporter quelque texte à l'appui de leur opinion. De notre côté, nous croyons pouvoir trouver dans les sources la preuve de la disparition de la liberté du sol à l'entour d'une résidence épiscopale ou abbatiale. Outre les innombrables donations, qui ont fait passer la petite propriété libre dans le patrimoine des églises, et les nombreux actes par lesquels les établissements écclésiastiques ont acquis ce qui ne leur fut pas cédé à titre gratuit, nous citerons l'exemple d'Arras, une des plus vieilles villes de Flandre, où nous voyons tout le sol aux mains de l'abbé et tous les bourgeois assis *in fundo S. Vedasti,* et l'exemple de Liège, résidence épiscopale, où une charte de Henri V nous montre qu'en 1107, la terre

des bourgeois n'est pas libre mais soumise au cens. On y voit la *terra mansionaria* opposée à la *terra claustralis* et tout le texte nous prouve que par la première il faut entendre la propriété bourgeoise. Or cette *terra mansionaria* est asservie, puisqu'en cas de mutation on demandera l'investiture à son seigneur foncier *quando investituram requisierit* — ce qui exclut la tenure du droit urbain — et qu'on paiera un droit de relief *domino ipsius terræ quantum census tantum redemptionis dabit,* ce qui s'accorde difficilement avec la tenure urbaine libre (1).

Si la propriété libre urbaine n'a rien de commun avec la propriété franque, pourquoi l'avons-nous appelée *allodiale?* Nous avouons que l'expression *allodiale* est défectueuse puisqu'elle fait songer à l'alleu proprement dit. Nous avons cependant pensé pouvoir nous servir de ce terme, puisque l'une et l'autre propriété jouissent de la liberté et que les sources du moyen-âge elles-mêmes nous fournissent l'exemple d'un tel emploi.

---

§ 5.

DE L'ALLEU URBAIN NE REMONTANT PAS A LA LIBÉRATION DU SOL URBAIN.

N° 1.

De l'alleu urbain constitué par le rachat du cens foncier.

Ce serait une erreur de croire que les propriétés, qui nous apparaissent dans les registres allodiaux des XVIe,

(1) Waitz. Urk. p. 41.

XVIIe et XVIIIe siècles, sous le nom de *Vrij Huus, Vrij Erve,* se ramènent à une origine commune. Si ces registres, à cause des accensements successifs, ne peuvent nous donner la liste complète de toutes les propriétés affranchies par la remise du cens seigneurial, ils renferment par contre une certaine quantité de biens redevenus libres par le rachat du cens foncier. Il suffit en effet de remonter dans l'histoire de certaines maisons pour se convaincre qu'à un moment donné elles changent de nature, que de censales elles deviennent allodiales. Elles apparaissent libres de tout cens, à côté des propriétés dont la liberté remonte à l'affranchissement du sol urbain, elles sont placées identiquement sur le même rang et quand l'ordonnance du 2 Mars 1552 (n. s.) prescrit la tenue de registres terriers par les soins de l'autorité publique (1), les propriétaires les déclarent au greffe de la Keure où elles sont inscrites au terrier sous la dénomination de *Vrij Huus Vrij Erve* (2). Ce rachat du cens foncier ne contient rien qui doive nous étonner : du jour, en effet, où le *dominium* du seigneur foncier s'est converti en un simple droit au cens et que ce cens est entrainé comme valeur propre et indépendante dans la circulation générale des richesses, le censitaire est à même de l'acquérir comme tout tiers. Tel bourgeois, seigneur foncier, désire vendre une rente perpétuelle en vue de se procurer un capital; son censitaire se présente et lui offre le capital demandé pour prix des cinq sous qu'il lui doit à titre de cens foncier. Qu'importe au vendeur de

(1) Cf. p. 4, note 1.

(2) Dans les registres terriers on voit certains francs biens accompagnés de la mention d'un vieux cens foncier " *alhoewel belast met .... ouder landcheins.* „ Il importe de remarquer que ce cens foncier frappe une partie déterminée de l'immeuble, la cuisine, le jardin, une dépendance quelconque. Si on est dans l'impossibilité d'indiquer la partie grevée par suite de la confusion qui s'est introduite dans les charges du bien, on se contente alors de mentionner la partie indivise qui répond de la prestation foncière. Presque toujours ce vieux cens foncier est dû à un établissement écclésiastique, qui permet rarement le rachat.

conserver son cens plutôt que de créer une nouvelle rente à charge de ses biens? Le cens, au XIVe siècle déjà, vaut-il autre chose qu'une rente perpétuelle? Le censitaire achète donc au lieu d'une rente nouvelle le cens foncier qu'il doit, en d'autres termes il se libère d'une obligation et soustrait son bien à la puissance du seigneur foncier pour l'ériger en bien propre et indépendant.

Ce n'est qu'à la condition de pouvoir libérer le fonds pendant an et jour des 16 liv. par. qui le grèvent à titre de cens foncier que Jean Busceel l'achète le 4 Septembre 1353 aux héritiers de Salomon Van den Wyngaerde (1).

En 1368 (Mardi avant Pâques), Simon Sloeve, tuteur, et Alexandre Conte, administrateur des biens de la demoiselle Callekin, fille naturelle d'Oddoch Mathets, vendent à Lambert Vromond, mandataire du comte de Flandre, un immeuble, occupé jadis par Oddoch et situé rue de la Vigne. Le tout était franc bien sauf une dépendance, sise sur le terrain de l'église St Jacques et grevée de 40 esc. par. de cens foncier par an. L'acte mentionne que le bien avait été jadis censive pour le tout mais que ledit Oddoch avait racheté le cens foncier dû à la Table des Pauvres de St Michel : *ende wat meer ute al den erve van der vors. gheelre stede ghing, dat zuverde de vors. Oddoch de eleghegheestheeren van Sente Michiels alsoot blyct bi den cyrographen diere af ghemaect syn ende die scepenen zaghen* (2).

Le 28 Juillet 1379, Arnold Roels vend sa maison et une partie du terrain sur lequel elle s'élève (*huus met som der erven)* à Jean de Borchgrave. Cette maison en formait jadis deux : l'une payait à titre de cens foncier 46 esc. par. à la Table du St Esprit de St Jacques, et 9 esc. 1 den. par.

(1) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, I, fol. 104 v°.

(2) Reg. Keure, fol. 34. Plusieurs rues s'appelaient rue de la Vigne. Celle dont il est question ici se trouvait, selon nous, dans le Vieux-Bourg. Si l'emplacement que nous indiquons est exact, nous avons ainsi un exemple de franc bien constitué dans l'ancien domaine du comte de Flandre.

1 chapon aux quotidiens de l'église St Jean; l'autre ne payait à l'époque de la vente que 9 esc. 1 den. par. 1 chapon aux susdits quotidiens. On remarque dans l'acte que cette dernière maison payait jadis aussi 46 esc. par. mais que Jean de Brune, possesseur de la maison, les rachetant à Baudouin de Vos et à sa sœur, libéra ainsi l'immeuble en partie (1) : *ende uten andren huse gaed noch te landcheinse elks jaers 9 sc. ende eenen penninc par. ende cappoen, toebehorende der vors. cotidianen, maer wilen ginc ooc hier ute 46 sc. par. te landcheinse tsiaers, dewelke toebehoerde Boydine Devos ende siere suster, Jan Arps wive, ende* DESE 46 SCEL. PAR. JAERLIKER RENTE COCHTE ENDE GHECREECH IN SINEN TIJD DER JAN DE BRUNE, BESITTERE VAN DESEN VORS. GHEHEELEN HUUS, *jeghen Boudine Devos ende siere suster vors., ende* ALDUS ES BLEVEN ENDE BLIJFT DIT VORS. HUUS ENDE ERVE SOM GHEVRIJT. Le prix de la vente est de 40 liv. gros tourn., dont le vendeur reconnaît avoir reçu 20 liv. gr. tourn.; le restant du prix est transformé en une rente rachetable de 1 liv. gr. tourn., assignée par Jean de Borchgrave *up dit vors.* GHEEL HUUS *ende* SOM DE EERVE, *behoudende der landheeren rechte.* La rente est rachetable au prix de 20 liv. gr. tourn. Le tout se fait en présence des seigneurs fonciers dans les limites de leurs droits *als lantheeren van den vors. huus* EVENVERRE DAT UP HAERLIEDER ERVE STRECT (2).

D'autres fois le bien se trouve libéré par ce fait que le seigneur foncier rentre en possession de son terrain soit qu'il en rachète le domaine utile, soit que la censive lui fasse retour pour non paiement du cens.

---

(1) On voit se vérifier ici la vérité de la remarque faite p. 32, note 2 in fine.

(2) Arch. Com. Gand. Reg. Keure fol. 55. — A Ypres, nous constatons un phénomène semblable de libération. Citons un exemple : En Août 1309, Pierre de Langhe, bourgeois d'Ypres, prend à cens de l'hôpital Bardonc une terre, sise rue de Courtrai, pour 3 liv. 6 esc. par. En 1404, le fonds est libéré du cens foncier moyennant 25 écus et l'assignation d'une rente de 6 esc. par. sur la maison de dame Alene van Sint Omaers. Arch. Com. Ypres, Cartulaire de Ste Cristine et de l'hôpital dit Bardonc, fol. 14 v°. et fol. 15 v°.

C'est ainsi que Jacques Braem rentre en possession du domaine utile d'un terrain, dont le censitaire avait été exproprié pour non acquittement du cens. Quant à la superficie, elle lui appartient déjà en propriété indivise avec Liévin Van den Bossche. Le 11 Mai 1398, Jacques Braem et Liévin Van den Bossche comparaissent devant échevins : l'un et l'autre déclarent vendre à dame Marguerite Van der Wostinen *een huus staende ten Crommenessche*, tandis que Jacques Braem seul déclare aliéner *de erve daer tvors. huus up staet* (1).

N° 2.

Par la vente en pleine propriété d'une parcelle par l'autorité municipale.

Certaines propriétés doivent leur nature allodiale à la vente en pleine propriété par la ville d'une parcelle du sol urbain. Ainsi une partie du sud de la place d'Armes fut donnée à charge de cens par la ville au XVIe siècle à la confrérie de St Sébastien (2), tandis qu'une autre partie fut aliénée en toute propriété à Liévin Borluut, qui figure du chef de cet immeuble dans le registre des francs biens (3). Les alleux, situés rue du Marais et place de la Calandre, doivent en partie leur origine à une telle vente; primitivement l'upstal de la cuve s'étendait en cet endroit (4), la ville l'accensa mais elle dut aussi en céder quelques parcelles en toute propriété, puisque nous y constatons de bonne heure la présence de plusieurs francs biens. D'autres naquirent par la remise du cens foncier.

---

(1) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, XV, fol. 59.

(2) Reg. 44 fol. 32 v°. Acte du 9 Nov. 1548. Cet acte nous dit que jusque là le terrain était resté vague. La cession a lieu moyennant un cens récognitif " in cheinse bij vorme van recognitien, ter stede profyte, zes groten tsiaers telken Kersavonde. „

(3) Reg. LL, fol. 171. Acte de vente 4 Juin 1550, le prix est de 50 liv. gros.

(4) Voyez nos recherches à ce sujet, au chap. III du présent ouvrage.

N° 3.

Par l'Amortissement.

Ce mode exceptionnel de constituer l'alleu urbain assure aux fonds des établissements religieux non seulement la liberté foncière mais aussi l'exemption de tout service public. Les échevins de la ville donnent au couvent des Frères Mineurs de Gand une pièce de terre gisant devant leur église (1), et le comte Guy accorde des lettres d'amortissement en 1282, le vendredi après la Saint-Remi : *laquelle pieche de tere nous lors aviemes aultre fois franchie par no letres patentes, ke ilz ont de nous, encoire la pieche de tere devant dicte lor franchissons de tous serviches et de toutes querques* (2).

---

§ 6.

L'EXISTENCE DE L'ALLEU DIT « *VRIJ HUUS VRIJ ERVE* » N'EST PAS UN PHÉNOMÈNE LOCAL.

Si notre théorie est exacte, s'il est vrai que la propriété spéciale, dénommée *Vrij Huis Vrij Erve*, ne doit son origine qu'à la libération du sol urbain à la suite de la

(1) Aujourd'hui place du Commerce devant le Palais de Justice.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. NN, fol. 378. — Amortissement de l'ancien manoir du châtelain dans lequel Simon de Mirabello fonde le couvent Ten Walle en 1341, voyez V. Van der Haeghen, Kl. ten Walle, pièces 23 et 25. — Amortissement du terrain de la chapelle des Tisserands, rue courte du Jour, 1372, Second Cart. de Gand, pp. 95 et 96.

remise soit volontaire soit forcée du cens payé au comte par les premiers habitants, il en résulte que cette propriété ne peut constituer une particularité locale. Elle doit nécessairement se rencontrer partout où la fondation de la ville s'est faite dans les mêmes conditions qu'au *Portus Gandensis.*

Dans toute l'histoire du franc bien de Gand, une seule chose paraît spéciale et locale, c'est la dénomination *Vrij Huis Vrij Erve,* inscrite sur certaines façades et expressément réservée à la propriété allodiale. Ailleurs on se contentait de dire : *Vrij goed — eyghen goed — zuver goed* pour désigner une propriété qui juridiquement était identique à notre alleu. Du reste à Gand même la dénomination *Vrij Huis Vrij Erve* n'a pas été usitée de tout temps, comme nous l'avons vu (1). Les mots *vrij eyghen goet* étaient aussi d'un emploi fréquent et dans les actes, même du XVIe siècle, on ne se sert pas uniquement de la qualification *Vrij Huus Vrij Erve* (2), Warnkœnig s'est laissé égarer par l'emploi de cette expression lorsqu'il nous dit qu' « à Bruges il n'a pas rencontré de ces francs alleux roturiers, distingués à Gand par la dénomination *Vrij Huis Vrij Erve.* » Il explique leur absence par la circonstance qu' « originairement tout le territoire était possédé par le comte soit en propriété soit tout au moins à titre de suzerain haut justicier. » (3) Or nous savons que c'est précisément dans la terre du seigneur laïque haut justicier que se trouve l'alleu urbain. Aussi à Bruges, fondée dans les mêmes conditions que Gand, sa présence est manifeste.

---

(1) Cf. p. 2 et suiv.

(2) Dans l'ord. du 2 Mars 1552 (n. s.) se rapportant exclusivement à la propriété allodiale, on dit *huusen ende erven vrij eyghen goedt wesende — niet sorterende teneghen lantheere* — et plus loin — *eyghen huusen ende erven.* Arch. Com. Reg. CC, fol. 153 v°.

(3) Warnkœnig-Gheldolf, IV, p. 60. Cet auteur confond aussi le cens remis en 1127 avec le cens foncier d'origine économique, qui, quoiqu'il dise, se rencontre à Bruges comme partout ailleurs.

Après la remise du cens par Guillaume de Normandie en 1127, les biens sont désormais aussi libres que ceux des Gantois, et on les nomme dans la suite, comme à Gand, *ervachtichede* ou simplement *erve* et *eyghen goet* (1). Le 10 Juin 1481, la ville de Bruges achète une cave, sise sous la prison; c'était un fief mouvant de la cour de Bourgogne. La ville demande au duc que ladite cave, qui, avant d'être érigée en fief, avait été autrefois franche, soit de nouveau déclarée propriété allodiale *van de natuere ende condicie van eyghen goede ende erve,* et le duc ordonne la conversion en franc alleu (2).

A Ypres, une coutume de 1414 nous prouve que les poorters étaient assis sur leur propre fonds ou sur celui d'autres poorters à titre de censitaires (3). A Alost, nous croyons à la présence du franc bien urbain appelé ici comme à Gand *huus ende erve* (4). A Anvers, son existence est indéniable. L'alleu s'y nomme *allodium.* Son aliénation se fait *coram judice et scabinis Antwerpiæ et probis viris illius villæ in qua allodium jacet.* L'*allodium* est opposé dans le texte à *hereditas,* expression réservée à la censive (5). A Leyde, on distingue les fonds accensés des terres non encore bâties et non encore concédées à cens : *lant ende* ERVE *dat nye betimmert noch voirtijts*

---

(1) Charte du 25 Mai 1281, §§ 22 et 22bis, Warnkœnig-Gheldolf, IV, P. J., nº 16.

(2) Inv. de la ville de Bruges, VI, 210 à 212.

(3) Warnkœnig-Gheldolf, II, 235 note 2. Je n'ai pu retrouver ce document. — Voyez la collection des chirographes au dépôt des archives de la ville. Un acte du 24 Avril 1281 (n. s.) mentionne la vente d'une " *cambre et le tiere desous.* " Le franc bien s'indique généralement par *maison et hyretage,* ce qui correspond à notre *huus ende erve.*

(4) Arch. Com. Gand : Fond Hôpital St-Jacques, carton II, acte du 1 Mai 1364. — Ibidem, acte du 22 Sept. 1364; — ibidem, acte du 15 Juillet 1370. Nous avouons que pour Alost la question est discutable.

(5) Brab. Yeesten, I, p. 621, XVIII. Lettres concernant les acquisitions faites par ceux d'Anvers du 7 Mars 1221. On y mentionne encore le *feodum,* de sorte qu'à Anvers, comme à Gand, on rencontre trois espèces de biens : l'*allodium,* l'*hereditas* et le *feodum.*

uutgegeven en heeft geweest, dat lant ende ERVE *sal die ghene diet toebehoirt, in poortrechte ofte in erfpachte mogen uutgeven om jaerlicxe renten* (1). A Arras, un recensement de 1382 mentionne toutes les maisons de la ville. Plusieurs doivent des rentes à des monastères, à des hôpitaux, au vidame de Chartres, à des bourgeois, tandis que plusieurs autres se trouvent indiquées avec cette mention « *et ne doit nient a forain.* » Wautier Haterel qui perçoit des cens sur différents fonds ne paie rien pour ses propres terres (2).

Les assises de Jérusalem distinguent dans leurs dispositions sur la transmission des immeubles entre la terre tenue du roi, celle tenue d'un autre bourgeois et celle qui est franche. Si le vendeur est en la terre du roi et rend cens, il paye 1 marc à la cour et l'acheteur de la terre ou de la maison paie 3 besans. Si la terre ou la maison est franche *si que elle ne rende riens a Roy ne a autre qui que soit,* le vendeur n'a rien à payer tandis que l'acheteur donne 3 besans à la cour (3). A Amiens, nous rencontrons une tenure dite *franche,* mais malgré son nom elle n'a rien de commun avec l'alleu urbain. Si elle ignore certaines charges elle connaît par contre le cens foncier (4); elle correspond, pensons-nous, à ce que nous appellerons la tenure libre du droit urbain.

Dans les villes marchandes de l'Allemagne nous avons pareillement retrouvé le franc bien. A Hambourg, le cens est remis en 1189 par Adolphe III de Schauenbourg. Or, chose remarquable, nous y constatons la présence d'une classe de propriétaires fonciers, qui prennent le nom caractéristique de *erfseten Borgere*, ce qui correspond parfaite-

---

(1) H. G. HAMAKER. De Middeneeuwsche Keurboeken van de Stad Leiden, Leiden 1873, Keurboek 1450, III, XLVI, 206.

(2) Acad. d'Arras, XXXVIII, pp. 277—294—295—301.

(3) § 29 et § 262.

(4) Mon. du Tiers-Etat, I, p. 78.

ment à nos *viri hereditarii* (1). A Lubeck, on signale le *vri torfachtig egen* (2). A Brême, on oppose la terre libre, nommée *erve*, à la censive appelée *Wikbolde* (3); de même à Paderborn, les *Wibbelde guider* sont opposés aux *erbe* (4). A Dortmund, ville située *integraliter in fundo sacri imperii*, les bourgeois par opposition aux habitants de la *curtis regalis* possèdent *fundum et aream suam libere absque omni pensione et tributo* (5). A Bâle pour autant que les actes publiés par Arnold nous permettent de juger, nous avons trouvé mentionnée sous le nom de *lidig eigen* une propriété qui paraît ignorer le cens foncier (6). A Fribourg-en-Brisgau, la terre appelée *erbe* (7) est possédée *secundum jus civium* et soumise au paiement du *cens fixé lors de la fondation de la ville*, elle est ce qu'est l'héritage du Gantois avec cette seule différence qu'à Gand le cens seigneurial est aboli tandis qu'à Fribourg il passe à la ville qui ne le remet pas à ses bourgeois (8).

---

(1) Hamburger Urk. Buch, n° 285, p. 253. — Le droit de 1270 parle au livre I de l'*erve* ou franc bien, au livre II de l'*ervetyns* ou censive. Hamb. Stadtrecht, éd. LAPPENBERG. Voyez plus loin au chap. VI.

(2) PAULI. Wieboldsrenten, p. 2 n. 4.

(3) PHILIPPI. Zur Verfassungsgesch. der westfälischen Bischofsstädte, Osnabrück, 1894, p. 33, texte de 1259.

(4) Ibidem, p. 37 note 81, texte de 1422.

(5) FRENSDORFF. Dortmunder Statuten, I, 26 p. 33. — Ibidem p. XVI et p. XX.

(6) ARNOLD. Gesch. des Eigenthums, p. 457, a° 1343; p. 458, a° 1345.

(7) § 66. E. GOTHEIN, Wirtschaftsegsch. des Schwarzwaldes und der angrenzenden Landschaften, Strassburg 1892, p. 168, note 4 : *Si quis bonum quod in vulgari dicitur Erbe alicui obligaverit.*

(8) Voyez p. 13 et p. 18, note 3. — A Lunebourg, le privilège de 1247 stipule : *de areis ædificandis ut libero jure possideantur.* KRAUT. Das alte Stadtrecht von Lüneburg, p. 4. — A Mersebourg, les *curtilia* des marchands paient au roi un cens, dont Othon II fait donation à l'évêque, tandis qu'à Magdebourg les *negotiatores* paraissent posséder le sol de leurs demeures en propriété libre. — RIETSCHEL. Markt und Stadt, p. 62 et 63.

Nous avons signalé deux autres modes de création du franc bien : le rachat individuel du cens foncier et le retour de la tenure au seigneur foncier pour non paiement de la rente foncière. Ces deux modes se retrouvent en Allemagne. A côté des *areae* déclarées libres par l'acte de fondation même de la ville ou par la remise du cens seigneurial, apparaissent les tenures libérées. A Lubeck, après l'incendie de 1276, une ordonnance du conseil permet le rachat des *oldeme wortinse* (1). A Dortmund, le statut de 1346 autorise le tenancier, qui assure sa maison contre l'incendie et la couvre de tuiles, à racheter le *penninck ghulde* qui la grève. Si la maison était déjà garantie contre le feu avant la publication de l'ordonnance, le rachat n'est possible que du consentement du seigneur foncier (2). A Hambourg, le droit de 1270 dispose que le censitaire qui ne paie pas le cens peut être chassé de son fonds (3). Un droit semblable règne dans d'autres villes.

Les *Schreinsurkunden* publiées par R. Hœniger nous permettent de constater la propriété libre à Cologne (4). Elle se dessine en effet nettement au milieu des innombrables censives qui couvrent le territoire de la ville. Est bien libre de tout cens foncier la maison avec terrain, dont un chanoine de l'église Ste Marie fait donation à son église : 1172-1178, *Notum sit quod Tidricus beate Marie canonicus* PROPRIETATEM DOMUS ET AREE, *in qua ipse manet, ecclesię*

---

(1) Hach. Das Alte Lübische Recht, Cod. II, art. 125 et 127, p. 310. — Pauli. Lübeckische Zustände zu Aufang des XIV. Jahrh. Lübeck 1847, p. 47. — Pauli. Wieboldsrenten, pp. 17 à 26. — Voyez *ibidem*, p. 26 un exemple de ce rachat. Déjà avant l'incendie on trouve des exemples de libération individuelle. Voyez *ibidem*, p. 12 et 13 un acte de 1227.

(2) Frensdorff. Dortmunder Statuten, Appendice VI, pp. 201-202.

(3) Hamburger Stadtrecht 1270, II, 3. Ed. Lappenberg, p. 13.

(4) Kölner Schreinsurkunden des 12 Jahrhunderts, Quellen zur Rechts- und Wirtschaftgeschichte der Stadt Köln, herausgegeben von Robert Hœniger, Bd. I, Bonn 1884-1888; Bd. II, Bonn, 1893-1894.

beate Marie tradidit (1). Quand le juif Salomon achète vers 1135 à son coreligionnaire Isaac une *domus et curia quam Isaac Judeus edificavit,* il stipule expressément qu'il possèdera le bien en pleine propriété, sans cens : *emimus mihi et posteris meis heredibus ad habendam* PROPRIE ABSQUE CENSU (2). Bien plus, voici des biens qui acquièrent la liberté dans le courant du XIIe siècle par le rachat du cens foncier. Vers 1135-1142 Adelbert et sa femme Elisabeth achètent la maison qu'ils occupent sous condition UT NULLUM CENSUM DE DOMO IN PERPETUUM PERSOLVAT (3). Herman, abbé de Siberg et le prieur Othon renoncent au cens annuel de 20 den. que paie le censitaire Théodéric de Metz RESIGNAVERUNT ANNUALEM CENSUM, 20 SCILICET DEN., *quem Teodericus Metensis de domo sua inter aurifabros sita annuatim ecclesię persolvebat,* désormais le censitaire ne paiera plus rien ITA UT EADEM DOMUS AB HOC CENSU LIBERA SIT IN PERPETUUM (4).

A Andernach, la présence de la propriété libre est tout aussi manifeste. Le *Rotulus* de cette ville (5) nous permet de distinguer les deux espèces fondamentales de propriété urbaine, la censive et l'alleu. La censive prend le nom de *hereditas* ou *ervelene*, l'alleu celui de *allodium* ou *eigen*. En 1173, l'archévêque Philippe de Cologne statue que toute aliénation d'alleu doit se faire devant les magistrats publics : *nullum allodium dari vel delegari debere vel posse et coram testibus aliis nisi coram iudice et coram scabinis* (6). Vers la fin du XIIe siècle, Godelibus et sa femme Bela

(1) HŒNIGER. Mart. 3, VI 23. — Voyez différents autres textes auss, explicites les uns que les autres, Mart. 4, I, 30 — 4, IV 10 — 1, III, 1 — Brig. 3, IX, 11.

(2) HŒNIGER. Laur. 1, V, 4.

(3) Ibidem. Mart. 1, II, 6.

(4) Ibidem. Laur. 5, VII, 12.

(5) Der Rotulus der Stadt Andernach, 1173-1256, herausgegeben von R. Hœniger (Annalen des histor. Vereins für den Niederrhein, Heft 43, 1884).

(6) HŒNIGER. Rot. And. 3.

achètent *domum et aream Rucheri de Krekelheim et uxoris suę* . . . ZU REHTEM EIGENE (1), tandis que Théodéric Hagelstein acquiert certains biens restés jusque là allodiaux *pro recto ervelene* moyennant un cens foncier de deux marcs (2). Vers 1200, un nommé Burchard fait savoir *quod super quandam viam juxta macellum panis, quam ex parte mee mulieris, cui a suis progenitoribus eadem via justa proprietate successit, possideo, quatuor macella edificavi* DE QUIBUS NULLUM ALICUI CENSUM SOLVERE TENEOR, *cum* AB OMNI JURE LIBERA *me solum et meos successores eadem bona justos habeant possessores* (3).

A Gand, les propriétaires fonciers prennent le nom de *viri hereditarii, erfachtighe lieden, hommes héritables.* Cette classe doit se rencontrer aussi partout où nous avons constaté la présence de la propriété libre. A Anvers, ils s'appellent *probi viri* (4), à Saint-Omer *legitimi homines et in villa sua hereditarii* (5), ailleurs encore *boni homines.* A Gand même, les *viri hereditarii* prennent le nom de *goede lieden* dans le privilège de Guy de Dampierre de 1297, relatif à la levée des tailles et des accises (6). A Grammont, les *franci homines*, devant lesquels le bourgeois constitue son *allodium* en gage, correspondent aux *viri hereditarii* de Gand devant lesquels on trafique de son *hereditas* (7). A Ypres, on retrouve pareillement les propriétaires fonciers sous le nom de *erfachteghe* (8). Déjà nous avons vu qu'en

(1) Rot. And., 34, 36.

(2) Ibidem, 37-27.

(3) Ibidem, 86, voyez encore 20, 21, 23, 28, 39, 40, 41, 43, 45.

(4) Brab. Yeest, I, 621, XVIII.

(5) GIRY. Hist. de S[t] Omer, P. J., n° 3. Ch. de 1127, § 2.

(6) Arch. Com. Gand. Witte Boeck, fol. 35 v°.

(7) MIRÆUS, I, p. 291, confirmation des privilèges de Grammont par Baudouin IX. — WARNKŒNIG-GHELDOLF, III, P. J., p. 255 : *Placitum de pecunia* de 1218.

(8) Arch. de la ville d'Ypres. Fragment de registre contenant un accord intervenu le 6 Sept. 1371 entre la ville et la châtellenie au sujet de la juridiction en matière criminelle, de la taille, du droit d'issue etc. Documents épars trouvés à la Tour.

Allemagne les propriétaires fonciers libres s'appellent à Hambourg *erfseten borgere*, à Lubeck, *besetene borger;* à Dortmund, *erfsaten* (1). A Munster, où il y a une opposition entre *erve*, qui marque la pleine propriété, et *wicbolde,* qui désigne le bien censal, ceux qui possèdent une *erve* s'appellent *erbmänner* (2). A Bâle, dans les actes émanant de la juridiction publique urbaine, nous voyons régulièrement apparaître à partir de la seconde moitié du XIIIe siècle, parmi les témoins des *erber luite* (3), à Worms le *erber man* (4). Ne connaissant que l'ensemble des documents publiés par Arnold, nous n'osons nous prononcer avec certitude sur l'origine et le caractère de ces *erber leute* de Bâle.

Nous croyons pouvoir nous arrêter ici et tenir pour démontré que la propriété franche, quelque soit le nom qu'on lui donne, ne se rencontre pas uniquement à Gand. Une étude approfondie de la condition juridique du sol dans les différentes villes que nous venons de signaler confirmerait, nous en sommes convaincus, la vérité de nos conclusions.

---

§ 7.

DISPARITION DE L'ALLEU URBAIN.

Après avoir assisté à la naissance de la propriété allodiale, il est intéressant d'étudier sa disparition dans la ville. Les nombreuses franches terres et franches maisons,

(1) Voyez p. 39.

(2) PHILIPPI. Op. cit., p. 43 et p. 44. Nous n'admettons pas son opinion qui ramène les biens de ces *Erbmänner* aux alleux des paysans primitivement fixés en cet endroit.

(3) Voyez ARNOLD, pièces justif., pp. 364; 371; 373; 375; 482; 484.

(4) Ibidem, p. 467, a° 1350; p. 470, a° 1367.

rencontrées, encore au XIVe siècle, dans la plus vieille partie du *Portus,* nous permettent de conclure que primitivement toute cette partie de la ville marchande devait jouir de la même condition juridique. Ce furent, en effet, les terrains de la rue Haut-Port, du Marché aux Légumes, du Quai aux Herbes, de la rue longue de la Monnaie que les marchands peuplèrent tout d'abord. Ces premiers habitants ne se trouvaient pas à l'étroit, serrés les uns à côté des autres, dans un lieu où les terrains abondaient : outre le fonds sur lequel s'élevait leur habitation, ils avaient une cour, un jardin, des champs même et nous savons que leurs maisons ne se touchaient pas : elles étaient toutes séparées les unes des autres par des *ambitus* ou *tusschenwegen,* qui disparurent généralement à partir du XIVe siècle (1). Ainsi le vaste terrain, sur lequel s'élevaient la Grande Faucille, la Petite Faucille et l'Arrière-Faucille dans la rue Haut-Port, était tout entier aux mains des Rym, qui, en outre, possédaient très probablement le terrain où serpente aujourd'hui la rue des Régnesses (2).

Cependant la population ne tarde pas à s'agrandir. A côté des marchands proprement dits se constitue la classe des artisans. Il s'agit de donner une place à tous ces nouveaux venus : les grands marchands, établis dans les parties de la ville les plus avantageuses au petit commerce, divisent leurs biens en parcelles et les donnent en tenure libre. Le cens presté pour prix d'une telle tenure est purement foncier et ne ressemble en rien au cens payé par les pre-

(1) Le 8 Jan. 1671, le magistrat de Gand porte une ordonnance tendant à faire disparaître les *tusschenwegen* restant encore dans la ville. Cout. de Gand, II, CCXXIII. En Allemagne, on les appelle *rail* ou *winkel* ainsi à Giessen et à Cassel où on les retrouve par toute la ville.

(2) Cette rue, nommée en flamand *Rymgasse,* doit son nom à la famille Rym dont le *Steen* se trouvait au bout de la ruelle. On en a fait la rue des Régnesses! — Pour la situation de ces immeubles, voyez notre plan de la cond. jur. du sol de la ville de Gand au moyen-âge.

miers immigrants à l'abbé de S[t] Pierre (1). C'est grâce à cet accensement que nous constatons, dans la rue Haut Port par exemple, plusieurs censives disséminées au milieu des francs biens. Le propriétaire des terrains sur lesquels s'élèvent les maisons, dites l'une *de Sarrasyn*, l'autre *'t Scaec,* accensa jadis la partie de son patrimoine située du côté du Sablon. Un acte de 1373 nous rappelle clairement la situation primitive : *huus ende erve staende up de Hoghe poort dat men eedt de Scaec ende daer toe de Sarrasyn, van voren tot achter metter erven van den Roosen* (2). *La Rose,* située au Sablon, nous apparait en effet comme censive. Un autre acte nous mentionne encore différents terrains, sis au Sablon et appartenant au propriétaire des susdites maisons (3).

Comme les propriétés, situées dans la plus vieille partie du *Portus,* furent divisées et accensées de très bonne heure, nous ne possédons pas les titres de ces constitutions de censives. Un des plus anciens actes que nous avons retrouvés se rapporte à l'accensement d'un vaste terrain allodial, sis au coin de la rue Basse et de la Petite rue Basse, en 1303, moyennant 34 sous de cens foncier par an (4). Dans les parties de la ville, occupées postérieurement,

---

(1) N'oublions pas que le cens, dû primitivement au comte, a été cédé à l'abbé en 941. Avant la remise de ce cens, deux catégories bien distinctes de censitaires coexistent dans le *portus :* les débiteurs du cens seigneurial envers l'abbé et les débiteurs du cens foncier envers des bourgeois.

(2) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, 1373-74, fol. 19 v°.

(3) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, 1388-89, fol. 49 v°.

(4) Arch. de l'Eglise S[t] Jacques (Saint-Esprit, Boîte I, 1 et 2, acte de 1303). Nous possédons l'acte par lequel la ville accense en 1259 un terrain à l'abbaye de Baudeloo pour 40 sous de cens annuel, Warnkœnig, V, Urk. 89. L'accensement le plus ancien que nous connaissions est celui fait par Gerardus Albus vers 1180 : *prætaxatam terram Gerardus suo in tempore in XXII mansuras divisit, et unamquamque sub censu IV sol. annuatim constituit. . . . .* Miræus, IV, p. 212. L'original repose à Lille, n° 135 de l'Inventaire des Arch. de la Chambre des Comptes à Lille.

nous pouvons suivre jusque dans ses détails la conversion de la propriété libre en censive. La famille de Beere avait accensé un vaste terrain, sis près du pont S[t] Michel. Le 20 Avril 1379, Baudouin de Beere et sa femme Marguerite van der Zickelen vendent la susdite *area*, couverte d'habitations, à Baudouin de Vinderhoute : *up welke erve ende terlinc vors. de persoene hier naer bescreven haer huuse hebben staende ende besitten om alsulken landcheinse jaerlix te gheldene ervelike duerende.* Les censitaires au nombre de sept paient respectivement : Jean Erbin et Pierre van Curtemberghe pour deux maisons 4 liv. 19 esc. par.; Jean Borgoys 29 esc. 8 den. par.; Jean van Berghine 3 liv. par. 6 chapons ; Cathérine van Brabant 41 esc. par.; Pierre van Custemberghe et Jean Stoep du chef de deux maisons 6 liv. par.; en somme le terrain, divisé en sept parcelles, rapportait aux de Beere le joli revenu de 17 liv. 9 esc. 8 den. par. 6 chapons. De la vente était excepté le terrain du coin, resté libre, et sur lequel le vendeur et son père avaient leurs habitations : *ute ghedaen alleene de erve die leght up den houc voer Lievin Rynvisch daer up dat Boydin zelve ende Boydin syn vader twee cameren hebben staende.* Nous saisissons parfaitement la situation que ce texte nous dépeint : les de Beere avaient accensé leur terre patrimoniale sauf le terrain où s'élevait leur propre demeure : ils habitaient au milieu de leurs censitaires lorsqu'en 1379 ils aliènent leurs revenus (1).

Dans la rue longue de la Monnaie, au marché du Vendredi, nous rencontrons fort peu de francs biens. Le fait s'explique facilement. Reliant entre eux deux marchés, la rue longue de la Monnaie, fort fréquentée, est on ne peut plus favorable au petit commerce. Les propriétaires fon-

(1) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 37. Ces revenus correspondaient à un capital de 45 liv. 11 esc. 2 den. gros, comme il résulte de l'acte de vente de ces cens. — Un acte du 30 Juin 1376 (Reg. Keure V, fol. 42) dit que 53 esc. gr. torn. égalent 31 liv. 16 esc. par. (ou 636 esc. par.) ce qui fait que 1 esc. gros vaut 12 esc. par.

ciers, comprenant tout l'intérêt qu'ils ont à exploiter la plus value de leurs terres, quittent leurs demeures, morcellent leurs jardins, divisent leurs maisons et les donnent à cens. Les habitations, presque toutes de même étendue et de même largeur, forment une suite non interrompue de boutiques où se débitent tous les produits de nos artisans du Moyen-Age. Si par ci par là un *Steen* subsiste, l'activité commerciale, qui anime la rue, ne tarde pas à encombrer sa façade d'échoppes et d'étaux (1). Tout le terrain, situé à l'extrémité de la rue et appelé *Wannekensaard* est divisé en de nombreuses parcelles et accensé (2).

Les documents, relatifs aux censives de la rue longue de la Monnaie, confirment ce que nous venons de dire : ils nous montrent au XIVe siècle la majorité des cens dans le patrimoine des *viri hereditarii* et il ne serait pas impossible de reconstituer les domaines primitifs de ces seigneurs fonciers (3). Toutefois déjà au XIVe siècle nous trouvons les cens fortement divisés, on vend des parties de cens comme on vend des parties de terrain ou de maison. La grande divisibilité, qui distingue la propriété urbaine immobilière, envahit en effet aussi les prestations foncières : celles-ci s'aliènent par tiers, par quart, par douzième. La petite bourgeoisie est à même de les acquérir et les petits bourgeois nous apparaissent ainsi, dès le commencement du XIVe siècle, à côté des

---

(1) Le 7 Mai 1465, les Massemin vendent leur *Steen* dit *thuus van Callekine metten wincle daer vooren*. Cette maison prend le nom de *het gouden Hant*.

(2) Il s'agit de la Place du Grand Canon au bout de la rue longue de la Monnaie. Les cens perçus en cet endroit restèrent réunis — chose rare — entre les mains d'un même seigneur foncier jusqu'à la Révolution française. Voyez le Plan.

(3) Citons au hasard *le Léopard*, dont le terrain appartient aux de Gruutere (Reg. Keure, 1362-63, fol. 16); — le *Steen* dit « *Pauhinnesteen* » sur le terrain des Goethals (Reg. Keure, fol. 17 v°, 1376-77; — *Le Lys* sur le fond de ser Liévin Rijnvisch (Reg. des Parchons, 1365-66, fol. 36 v°).

familles patriciennes, comme seigneurs fonciers. Les propriétaires disposent aussi à titre gratuit d'une partie de leurs cens au profit des Tables des Pauvres, des chapellenies, des églises, c'est eux qui dotent les hôpitaux, les couvents, les ordres mendiants surtout qui, arrivés tard dans la ville, devaient se contenter de cens et de rentes. Tout cela nous explique comment les cens fonciers se trouvent éparpillés dans toutes les directions et comment les terriers des familles nous renseignent des cens prélevés, non pas sur des terrains continus mais sur des parcelles, disséminées par tout le territoire urbain.

L'accensement d'un franc bien ne se fit pas toujours au profit d'un tiers. Il n'est pas rare de voir un propriétaire allodial vendre son alleu et le reprendre lui-même immédiatement à cens.

Le 3 février 1317, dame Agnès Van den Heede, veuve de Jourdain de Brune vend son héritage *(de herfachtichede)*, sis rue des Régnesses à Jean van Dornike, proviseur de la Table du St Esprit de St Michel, pour le prix de 6 liv. gros torn. Ladite dame reprend l'héritage à titre de censitaire moyennant 100 esc. par. par an : *Vort so heeft jonfr. Aechte vors. de vors. herfachtichede ghenomen tenen erfliken cheinse jeghen den vors. here Janne (van Dornike) omme 100 sceleghe parisise tsiaers ofte omme alsulke paye alse daer men oude rente mede ghelt ghemeenlike in de port van Ghent* (1).

La conversion de l'alleu en censive se fait aussi par partie. Le 14 Juillet 1379, Jean Masch vend à Liévin Rynvisch la moitié du terrain sur lequel se trouve sa maison : *alf de erve, licghende up den Kalanderberch daer thuus metter ghelaghen up staet dat men eedt de Nieuwe Hellem.* Le vendeur reprend l'héritage *teenen eerfliken cheinse omme drie lib. par. tsiaers eerfliker renten te betaelne eeuwelike durende telken Sente Jans daghe in midden zomere.* Ainsi Jacques Masch reste propriétaire allodial de la moitié de l'héritage tandis que pour l'autre moitiè il devient censitaire (2).

(1) Petit Cartul. de Gand, II, p. 54, Pièce 32.
(2) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 47.

Le 28 Août 1379, la propriété allodiale *de grote Zwane ende de cleene Zwane up de Hoghepoort* est l'objet d'un acte intéressant. Elle faisait partie du patrimoine de la famille Uten Zwane, quand le chevalier Jean Utenzwane vendit l'*area*, sur laquelle s'élevaient les maisons, à Baudouin de Ravescot au profit de son fils Guillaume *al de erve gheel daer de huussinghen up staen die men eedt de Grote Zwane ende de Clene Zwane up de Hoghepoort met al den rechte dat der vors. erven toebehoirt.* Après les formalités de l'effestucation, ledit Baudouin au nom de son fils remit le terrain au vendeur moyennant un cens foncier de 36 liv. par an : *dewelke erve Boydin vors. in de name ende over Willekine drough up ende gaf mer Janne vors., sine hoyre ende nacommers te hebben ende te besittene euwelike durende, sinen hoyre ende nacommers omme eene somme van sesse ende dertich lb. par tsiaers jaerliker ende euweliker renten.* Le vendeur Jean Utenzwane conserva la superficie et l'engagea en sûreté du service régulier de la rente foncière. Il promit en outre, en cas d'aliénation de la superficie, de donner la préférence à son seigneur foncier (1).

Pour être complet j'ajouterai que le *Portus* offre trois exemples de transformation de francs biens en fiefs. Ce sont là trois exceptions. Les échevins s'opposaient énergiquement à une telle conversion, et non sans motif. Constituer un fief, c'était soustraire une parcelle du sol urbain à la juridiction foncière des échevins et faire dépendre les œuvres de loi des hommes du Vieux-Bourg. Nous parlerons de ces fiefs au chapitre IV.

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 2 v°. — Cette propriété redevient dans la suite allodiale. I[er] Gr. livre *Vry Huis*, fol 120 (10).

§ 8.

EXPLICATION DE LA PRÉSENCE DU FRANC BIEN AU DEHORS DU *PORTUS*.

Il résulte de ce qui précède que le franc bien ne pourrait à la rigueur se rencontrer qu'à l'intérieur du *Portus*. Sa présence, au XIVe siècle est cependant incontestable non seulement dans les domaines du comte et du châtelain mais aussi dans les seigneuries ecclésiastiques de St Pierre et de St Bavon. Or, s'il est vrai que le franc bien remonte par son origine à la libération du sol de l'antique *census de mansionibus* payé au comte, puis à l'abbé par les habitants du *Portus*, comment expliquer sa présence dans ces parties du territoire actuel de la ville, qui en étaient originairement séparées? Nous répondons que l'existence du franc bien *extra portum* ne remonte guère au delà de la cession des possessions du comte au XIIIe siècle et elle s'explique par l'influence du droit urbain dans les terres cédées. A partir du jour de leur annexion, les terrains, environnant la ville marchande, sont placés sous le pouvoir exclusif du conseil municipal, la coutume existante y est abolie et remplacée par la loi de la ville (*wet van der poort*). Le régime de la propriété subit nécessairement l'influence de ce droit nouveau et il devient identique au régime existant dans le *Portus* : la terre comme la personne se débarrasse des derniers liens du droit domanial et la tenure servile s'y élève au rang de tenure libre du droit urbain. Le cens foncier est rachetable comme dans la ville et par là naissent les francs biens mentionnés dans les registres scabinaux du XIVe siècle. Donnons de ce fait un exemple. Le 25 mai 1372, Gosselin van den Houtkine vend à Arnould van de

Molen les 11 esc. par. que celui-ci lui payait à titre de cens foncier du chef d'une *area*, sise au dehors de la cuve, au delà de la porte dite " *Walpoort* „ (1). Les terrains non encore bâtis, et ils étaient très étendus dans le Quartier de Brabant, avaient passé par la cession dans le patrimoine de la ville, qui non seulement y constitua de nombreuses censives mais y vendit aussi certaines parcelles en pleine propriété : ce fut là une nouvelle source de francs biens. Au milieu des immenses prairies et des terres marécageuses, cédées en 1269, nous rencontrons de même certaines prairies dites franches *(vrij goed, eyghen goed)*. (2).

C'est encore sous l'influence du droit urbain que le franc bien se manifeste dans les seigneuries ecclésiastiques de St Bavon (3), et de St Pierre (4). Les bourgeois de Gand, se transportant dans les seigneuries voisines, amènent avec eux leur droit et l'attachent insensiblement au sol qu'ils occupent.

Nous ne pouvons insister davantage ici sur l'influence du droit urbain dans les terres environnant le *Portus*. Nous en ferons une étude approfondie au chapitre VII du présent ouvrage.

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 31. — Exemple de propriété libre dans le Vieux-Bourg, Reg. Keure, fol. 29 v°, a° 1397, 11 Janv. — dans les anciens domaines du châtelain, Reg. Keure, fol. 43, a° 1376, 30 Juin; ibidem, fol. 39, a° 1397, 2 Févr.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 3, a° 1375, 3 Sept. — Ibidem, fol. 60 v°, a° 1398, 4 Juin. — Ibidem. fol. 3 v°, a° 1400, 3 Sept.

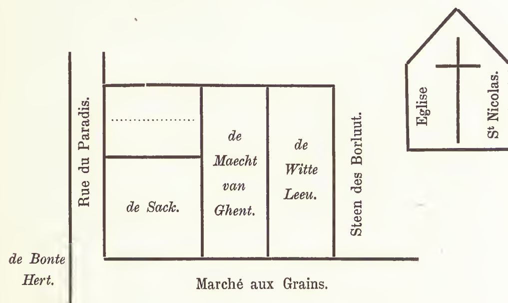
(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 33, a° 1378, 4 Avril. — F. de l'hôpital St Jean, n° 9, a° 1514, 10 Mars.

(4) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. des contrats passés devant la loi de St Pierre, fol. 124, a° 1538, 22 Juin.

APPENDICE.

Histoire d'un groupe de maisons sises au Marché aux Grains.

Il sera intéressant d'observer l'activité juridique et économique, qui se déploie dans le domaine de la propriété, dans l'histoire d'un groupe déterminé de maisons. Ce groupe, appelé " *Terlinc van den ouden Sack* „ s'élève au coin de la rue du Paradis et du Marché aux Grains. Le coin est occupé par la maison principale qui porte comme enseigne " *de Sack.* „ D'un côté, dans la rue, se trouve une maison, divisée en deux habitations, de l'autre, au marché aux Grains, deux maisons distinctes, l'une appelée *De Maecht van Gent,* l'autre *De Witte Leeu.* Les fonds, sur lesquels s'élèvent ces différentes maisons, formaient jadis un seul et même terrain de la nature du franc bien.



En 1372, une moitié seulement du terrain et de la superficie avait conservé sa liberté ; l'autre moitié avait subi le sort que l'expansion soudaine de la vie économique dans la ville avait réservé à la plus grande partie du territoire, elle avait été accensée et payait 12 livres par. de cens foncier à l'hôpital de St Bavon. La première moitié appartenait à la propriétaire Claire van Sele, veuve de Ser Seghers, la seconde aux censitaires Pierre van der Crucen et à sa femme Elisabeth. Ceux-ci vendent au 1er Décembre 1372 à Jacques de Ravescot 12 liv. par. de rente héréditaire et perpétuelle, dont ils grèvent leur censive. Il est stipulé qu'en cas de non paiement de la rente, le crédirentier pourrait s'approprier la censive. Si la superficie était détruite par le feu et si le débirentier refusait de reconstruire la maison incendiée, le crédirentier pourrait s'emparer de l'*area*, tout en continuant à payer le cens foncier à l'hôpital St Bavon.

TEXTE :

Kenlic zij etc dat Pieter Van der Crucen ende joncvr. Lisbette, sijn wettelik wijf, kenden ende lijden in scepenen camer in den ghemeenen hoop van scepenen van der keure in Ghendt, dat zij hebben vercocht wel ende redelike Jacoppe van Ravenscoet XII lb. par. tsiaers erveliker ende eeuweliker renten, ende dese vors. XII lb. par. tsiaers hebben Pieter ende joncvr. Lisbette vors. beset, bewijst ende versekert up de eelt van al den husen, die ghestaen sijn up den terlinc, die men eed DE SAC, *staende an den Coernaerd, up den orinc van de Donkersteghe, streckende van Goessins Borluuts Steene was tote Pieters van Antwerpen, staende up derve toebeorende den hospitale van Sente Baefs, met XII lb. par. tsiaers daer ute gaende ervelike te landcheinze, te gheldene telken ingane van Meye ende met nemmeer commers; waeraf dander eelt van husen ende van erven toebeord joncvr. Claren van Sele, ser Seghers wedewe, ende staen noch onversceeden*

ende onverdeelt. Ende dese vors. XII lb. par. tsiaers hebben Pieter ende joncvr. Lisbette sijn wijf vors. ghelooft te gheldene ende te betaelne Jacoppe vors. telken Sente Niclaeus daghe in December, ende also euwelike durende telken Sint Niclaeusdaghe; ende waert dat Pieter ende joncvr. Lisbette vors. ofte hare nacommers niet en golden Jacoppe vors. ofte sine nacommers dese vors. XII lb. par. tsiaers te daghe vorscreven ofte binnen XIIII nachten daer naer ombegrepen, so mach Jacop vors. ofte sine nacommers syn hand slaen an dese vors. huse ende doenne mede sijn profijt ende sinen wille, ende ghelden den lantcheins; ende waert also dat brand gheviele ende dese vors. huse verberren ende te nieute ghinghen, ende Pieter ende joncvr. Lisbette vors. ofte hare nacommers dese eelt van deser vors. erven ofte terlinghe niet husen no betemmeren wilden ende ghelden den landheer sinen landcheins ende Jacoppe vors. ende sine nacommeren XII lb. par. sjaers alsoet vors. es, so mach Jacop vors. ofte sinen nacommeren hare hand slaen an dese vors. erve ofte terlinc ende doenne mede haer profijt ende hare beste, behouden altoes den landheer sinen cheins te sinen termine. Ende hier was toeghedaen al datter toebeorde ghedaen te sine naer de wet van der poort. Hier over was her Michiel van Affelghem, meester Cornelis sone, als landheer ende ontfangher van shospitaels weghe vors. Actum primo die decembris anno LXXII°.

Arch. Com. Gand, Reg. de la Keure, fol. 17 v°.

Telle est la situation de l'immeuble lorsque les géomètres jurés de la ville *(erfscheeders)* sont chargés d'évaluer la valeur du terrain tout entier et celui de la maison voisine, sise rue du Paradis. Ils déclarent dans leur rapport d'expertise, fait devant les échevins le 21 Janvier 1373 (n. s.), que le terrain du Vieux Sac vaut 28 livres par. de cens foncier par an et celui de la maison voisine, qui formait jadis un seul bloc avec le précédent, 15 liv. par., soit en tout 43 liv. par. Cette évaluation est instructive : comparant la valeur déclarée en 1373 au cens foncier de 12 livr. par.,

payé pour la moitié de l'*area,* nous voyons que la valeur du terrain a presque doublé depuis l'époque de l'accensement de la première moitié de l'alleu. Nous comprenons parfaitement ce qui fit agir le censitaire Pierre Van der Crucen lorsqu'en Décembre 1372, il greva son bien de 12 liv. par. de rente perpétuelle. Il voulait tirer profit de la plus value, acquise par sa censive, en la chargeant du service d'une rente héréditaire.

Texte :

Kenlic zij etc. dat meester Jan Van den Abeele ende meester Jan Gelins, alse ghezwoerne herfsceeders in de stede van Ghend, brochten over sekren prijs van ervachticheden, bij hemlieden ghedaen, ghelyc dat hier naer volght van woorde te woorde : Dit is de prijs van de erven, die deerfsceeders ghedaen hebben an den Coren(aert), licghende up den houc van de Donkersteghen, tsente Niclaeus waert daer de huuse up staen die men eedt den houden Zac, *welke erve, ghelijc sij gheleghen es onder de vors. huuse, zij prijsen weert wesende XXVIII lb. par. sjaers erveliker renten. Item derve die leeght bachten deser vors. erven in de Donkersteghe ende streckende neven dese vors. erve, daer een huus up staet met tween woninghen, prijsen zij weert wesende XV lb. par. tsiaers erveliker renten. Dit was aldus overbrocht van de vors. erfsceeders den XXIen dach van Laumaend anno LXXII.*

Même dépôt, Reg. Keure, fol. 14.

La propriétaire dame Claire Van Sele avait sans doute demandé l'expertise officielle, puisque, le 9 février suivant, nous la voyons vendre sa moitié allodiale à Jacques de Ravescot, l'acheteur de la rente créée par Pierre Van der Crucen, et la reprendre immédiatement après l'effestucation, à titre de censitaire moyennant un cens foncier de 21 liv. par. 10 esc., prix fixé par les géomètres de la ville.

A partir de ce jour, le vaste alleu qui couvrait jadis tout le coin de la rue du Paradis et du marché aux Grains n'existe plus. Il apparaît désormais comme censive dans les registres scabinaux.

Texte :

Kenlic zij etc. dat joncvr. Clare van Zele, ser Seghers Crudeneren wedewe, kende ende lijde dat zoe vercocht heeft wel ende redelike Jacoppe van Ravenscoet deelt van de erven daer viere huse up staen, licghende an den Cornaerd in de Donkersteghe, dat men eed DE HOUDEN SAC, *streckende van Goessins Borluuts steene was tote Pieters van Antwerpen, ende dit omme eene somme van ghelde daer af dat haer joncvr. Clare vors. kende vermoet, betaelt ende al ghenouch ghedaen van Jacoppe vors. ende naer tonthuten, tontherven ende tontgoeden van joncvr. Claren vors., so was Jacop vors. wettelik der toe ghedaen, der in gheherft ende ghegoedt als in sijn wettelik ghecocht ende wel betaelt goed, ende daer was af belooft ende weder bevolen de wettelike waersceep naer de wet van der poort, boven den roupe diere af ghedaen was tallen kerken naer costume ende uzage van der stede ende die overleed sonder enighe calaenge. Welke eelt van derven Jacop vors. heeft overghegheven joncvr. Claren vors. omme XXI lb. ende X sc. sjaers ervelix cheins te betaelne euwelike ende ervelike durende, telken Sente Pieters daghe in Sporcle, ende valt deerste paiment tSente Pietersdaghe int jaer LXXIII. Actum IX die febr. anno LXXII.*

Même dépôt, Reg. Keure, fol. 17 v°.

Il faut croire que ces différents actes juridiques avaient entr'eux un caractère d'étroite relation, puisque quelques jours après l'achat de la moitié allodiale de Claire Van Sele, le 13 février, Jacques de Ravescot divise son cens foncier en plusieurs parcelles. En exécution du testament de Henri Naes, il gratifie de 13 liv. par. les chanoines de

Ste Pharaïlde, constitue une fondation de 30 esc. par. pour la célébration d'une messe anniversaire, vend 40 esc. par. à la gilde de N. D. dans la crypte de St Jean pour y faire des messes le mercredi et le samedi, enfin aliène à la même gilde 5 liv. par. Voilà comment le cens foncier constitué le 9 févr. 1373 (n. s.) se trouve éparpillé quelques jours après sa création.

TEXTE :

Kenlic zij etc. dat van de XXI lb. par. sjaers erveliker renten, die joncvr. Clare van Sele, ser Seghers Crudeneren wedewe, jaerlix sculdech es Jacoppe van Ravenscoet, up deelt van de erven, licghende an den Corenhaerd, in de Donkersteghe, dat men eedt DEN HOUDEN SAC *alsoet blijct bij den ghescriften diere af ghemaect syn, so kende de vors. Jacop dat de XIII lb. par. toebeoren dien van Sente Veerilden, tser Heinrix Naes testament mede te vulcommene, ende de XXX sc. par. ten jaerghetide van meester Janne Dullaerd mede te doene in de selve Kerke; ende XL sc. par. heeft Jacop vors. vercocht Willemme Van de Pitte, filius Willems, t Onser Vrouwen gulde bouf in de crocht tSente Jans ter zaterdaechs ende swoensdaechs messe mede te doene; item Jurdane Betten ende Willemme vors. V lb. par. siaers t Onser Vrouwen gulde bouf van Sente Jans vors., ende beede dese achterste coepe sijn ghedaen omme eene somme van ghelde daer af dat hem Jacop vors. kende vermoet, betaelt ende al ghenouch ghedaen van den coepen vorn. ende daer was af ghedaen van onthervene, van ervene ende van waerscepe al datter toebeorde ghedaen te sine naer de wet van der poort. Actum XIII die febr. anno LXXII°.*

Même dépôt, Reg. Keure, fol. 17 v°.

La propriété, dont nous venons de voir l'histoire dans la seconde moitié du XIVe siècle, ne dut pas attendre les effets de la révolution française sur le terrain économique

pour retrouver sa liberté. Elle est déclarée franche au greffe de la Keure au XVI[e] siècle et inscrite au terrier des *Vrij Huis* au nom d'Arnoldine Eeckmans, veuve de Pierre de Scepper. Celle-ci était devenue propriétaire de la maison *De Sack* avec les deux arrière-maisons, sises rue du Paradis, et de la maison *De Maecht van Gent*, par acte de vente du 20 Mars 1574, passé entre elle et M[e] Liévin Van Tessele et Jean d'Hooghe, fils de M[e] Liévin. Cette inscription ne fut faite au registre qu'à la suite d'une apostille échevinale : " *Dit huus es hier ghestelt uyt crachte van de apostille van scepenen staende up zekeren supplicatien in date 7 Juny 1571.* „ Les diverses maisons ainsi réunies dans un même patrimoine, sauf la maison *De Witte Leeu* étaient grevées de 3 liv. 17 esc. de rente héréditaire et perpétuelle. Arnoldine Eeckmans vendit successivement la maison du marché aux Grains et les deux arrière-maisons de la rue du Paradis. A cette occasion on divisa la charge des 3 liv. 17 esc. : la maison du coin *De Sack* prit à sa charge 25 esc. gr. par an; *De Maecht van Gent* 30 esc. gr.; les deux arrière-maisons, transformées en trois habitations, deux d'entr'elles 8 esc. 6 gr. et la troisième 5 esc. gr. (1) Les débirentiers devaient payer les arrérages au propriétaire de la maison du coin, parce que celle-ci, malgré la division, constituait toujours le gage principal (2). Sur la façade de la maison, *De Maecht van Gent,* aujourd'hui *le Nouveau Paysan,* on inscrivit au XVII[e] s. la mention : *Vrij Huys Vrij Erve anno 1672.* Ce fait nous montre clairement que les maisons, qui portent cette inscription, ne sont pas des biens libres de tout temps. Nous croyons même qu'elle était apposée de préférence sur des immeubles, qui étaient redevenus libres à la suite du rachat du cens foncier ou dont la liberté soulevait des doutes. Une fois libérée du cens foncier, la propriété ne devait plus

---

(1) Reg. Vrij Huis 1598-1614, fol. 106.
(2) Reg. Vrij Huis 1569-84, fol. 28 v°.

craindre un nouvel asservissement, puisqu'au XVIe siècle l'accensement était hors d'usage.

Il est inutile de continuer ici l'histoire des maisons qui nous occupent. Nous la retrouvons en effet tout entière, depuis le jour de l'inscription jusqu'à la Révolution française, dans le terrier des franches maisons franches terres (1).

---

(1) 2e Gr. Ouden Boec Vrij Huis, Vrij Erve, fol. 665 vo à 737.

CHAPITRE II.

LES ORIGINES DE LA TENURE URBAINE

§ 1.

CRITIQUE DE LA THÉORIE D'ARNOLD (1).

La théorie d'Arnold sur la propriété urbaine est empreinte des idées qu'il nous expose dans sa *Verfassungsgeschichte der deutschen Freistädte.* Il distingue dans les terres ecclésiastiques deux groupes différents de population : la *familia* de l'église et l'*Altfreigemeinde.* Par l'octroi des privilèges d'immunité, la *familia* est placée sous la juridiction domaniale (2) de l'évêque et soustraite à l'action des pouvoirs publics ; le groupe libre au contraire continue

(1) *Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten, mit Urkunden, Basel 1861.*

(2) Nous emploierons les expressions de *droit domanial* et de *juridiction domaniale* à la suite de M. Pirenne qui justifie comme suit cet emploi : " J'emploierai les mots de *juridiction domaniale* et de *droit domanial* pour désigner la juridiction et le droit que les érudits allemands appellent *Hofrecht.* On ne peut employer dans ce sens ni l'expression de *juridiction seigneuriale* qui dit trop ni celle de *juridiction domestique* qui dit trop peu. " (Orig. Const. Urb. Revue Histor. Tome LIII, Paris 1893, p. 56, note 4).

à relever uniquement de la juridiction publique c'est-à-dire du comte. Cette situation dure jusqu'à l'époque des privilèges ottoniens (Xe siècle) qui, en attribuant aux évêques les pouvoirs régaliens, leur confèrent en même temps la juridiction publique sur les libres. Cette subordination commune à une même autorité établit forcément un lien entre les deux groupes de population, elle atténue à la longue les contrastes et fond en une teinte intermédiaire des couleurs fortement tranchées au début. Les évêques s'efforcent d'améliorer la condition de leur *familia*. Celle-ci se rapproche de plus en plus de la situation des libres, de sorte que, pendant cette période, bien loin que le droit domanial prenne le pas sur le droit public, c'est au contraire le droit public qui supplante le droit domanial (1).

La théorie d'Arnold sur la propriété urbaine correspond de point en point aux idées que nous venons d'exposer. Aux deux groupes de population correspondent deux groupes de propriétés : les gens de la *familia* occupent des censives, issues du droit domanial qui les enveloppe eux-mêmes, et exclusivement régies par lui ; l'*Altfreigemeinde* possède une propriété entièrement libre. Arnold s'attache exclusivement à la censive domaniale, dans laquelle il découvre l'origine de la tenure urbaine, et lui consacre toute sa dissertation. Il se contente de mentionner la propriété libre, qui, lors de la dévolution des pouvoirs publics aux évêques, se voit frappée d'un cens analogue à celui payé par la *familia*. Les serfs, en se dégageant des liens du droit domanial pour se rapprocher des libres, entraînent avec eux leur tenure dans la voie de l'émancipation. La possession d'une terre moyennant redevance n'entame plus désormais la liberté du tenancier, la servitude personnelle et son signe, le cens capital, se déversent dans le sol et le cens n'apparaît plus que comme une charge purement

---

(1) H. Pirenne, Orig. des Constit. Urb., Revue Historique, LIII, 1893, p. 56 et suiv.

réelle. Plus tard quand le capital mobilier fait son entrée dans le domaine économique et y prend une situation prédominante, le cens réel est déclaré rachetable et la liberté du sol proclamée (1).

Dans son histoire des constitutions urbaines, Arnold s'est borné aux seules villes, qui portent le nom de *Freistädte :* Cologne, Mayence, Worms, Spire, Strasbourg, Bâle et Ratisbonne, or toutes ces villes, on le sait, sont des villes épiscopales. Dans son histoire de la propriété, comme il s'en tient uniquement aux archives de ces villes, ses matériaux sont presque tous d'origine ecclésiastique. Il allègue entr'autres les 15000 actes des archives des différents couvents de Bâle. Ce fut un très grand tort que de limiter ainsi les recherches : une seule espèce de documents ne peu en effet suffire à l'explication d'une institution juridique aussi complexe que la propriété urbaine au Moyen-Age. Ce fut un plus grand tort encore que de faire un seul et même mélange des différents documents recueillis, de les enlever ainsi de leur milieu et de ne plus distinguer ni la ville d'où ils étaient originaires, ni les personnes dont ils émanaient, ni la nature des terres qui en faisaient l'objet. Toute la dissertation d'Arnold se ressent de ce défaut de méthode. Guidé par des sources purement ecclésiastiques, il assigne comme origine exclusive à la tenure urbaine, la tenure du droit domanial, dont les destinées se confondent avec celles des demi-libres dans la ville. Et cependant, s'il s'était arrêté un instant aux archives des grandes villes marchandes comme Lubeck et Hambourg, des villes neuves comme Fribourg-en-Brisgau et Radolfzell; s'il avait jeté un coup d'œil dans les *Stadtbücher* et les *Schreinsurkunden*, il n'aurait pu ne pas apercevoir qu'à côté de cette censive, dont le berceau est en effet le droit domanial, il en existait une autre, la

(1) Telles sont en substance les idées exposées par Arnold, Zur Gesch. des Eigentums, p. 3 — p. 34 et suiv. — p. 54.

tenure urbaine libre, née sous l'influence du droit urbain et exclusivement régie par lui.

Pour bien apprécier la dissertation d'Arnold, il faut ne pas perdre de vue la distinction fondamentale que nous avons établie entre la censive d'origine servile et la tenure urbaine d'origine libre. Si l'éminent historien a traité la première de main de maître, il n'a pas aperçu la seconde. Gobbers, qui ne s'est pas douté davantage de l'existence de la tenure libre, réfute mais à tort Arnold, en tant que cet auteur démontre l'existence d'une censive d'origine domaniale. Celle-ci existe en effet tant en ville qu'à la campagne dans les terres qui relèvent du *Hofrecht*. En ville, elle se transforme rapidement sous les influences de milieu dans lequel elle se trouve, et atteint partout au XIVe siècle le niveau de la tenure libre.

Arnold n'apporte en réalité qu'une seule preuve de l'origine patriarcale de la censive dans la ville (1) : c'est l'existence du cens en volaille *(Hühnerzins)* qui lui semble un indice certain d'un état originaire de demi-liberté : " *Dass die Handwerker ursprünglich einer strengen Hörigkeit unterworfen waren, zeigen unter Anderm die vielen Zinse von Hünern oder Hänen (cappones), die sich in den Städten erhalten haben. Denn Hüner bildeten die gewöhnlichste Abgabe, die zum Zeichen der Leibeigenschaft entrichtet wurde* (2). „ Cet argument nous paraît insuffisant. A première vue, il semble peu probable que la non-liberté ait trouvé son expression dans l'objet de la prestation foncière : l'espèce et le montant du cens sont bien plus de simples stipulations de contrat que des marques extérieures

---

(1) Sa théorie trouve en somme, selon nous, sa principale base dans sa *Verfassungsgeschichte der deutschen Freistädte*. L'individu et sa terre sont en effet dans un lien juridique identique. Ses idées sur la propriété valent donc ce que vaut sa conception sur l'origine des constitutions urbaines.

(2) P. 35. Schulte (Strassb. Urk. III, 1884, Introd. p. XI) pense que ce *Hühnerzins* est originairement une prestation personnelle, qui passe au sol lorsque les demi-libres arrivent à la liberté.

de servitude. Bien que cette prestation en volaille se rencontre généralement dans le *Hofrecht*, elle n'a cependant rien d'exclusivement domanial : nous la trouvons en effet fréquemment dans la tenure urbaine libre. Lorsque l'évêque de Beckum abandonne sa *curtis* aux bourgeois, et déclare l'accenser selon le droit urbain : " *civibus ad firmam locavimus . . . tytulo juris quod in teutonico Wicbeletherecht dicitur sub annua pensione,* „ le cens fixé consiste en volaille et en céréales (1). A Gand, les chapons se retrouvent par tout le *Portus,* or la censive libre y était seule connue. Même dans les accensements du XIVe siècle on les stipule encore.

Ne nous étonnons pas de voir la prestation foncière en nature accompagner la censive urbaine. Au moment où celle-ci prend naissance, la culture n'a pas encore définitivement abandonné le territoire de la ville. Dans la circonscription urbaine se rencontrent de nombreuses exploitations agricoles, le marchand même y possède sinon une culture du moins un jardin et une basse-cour. A Gand, les noms de *rue des Champs*, de *rue aux Vaches* rappellent évidemment une époque où toute cette partie de la ville était cultivée (2). A Arras, quand l'abbé abandonne le *pomerium* aux immigrants, il le divise non pas uniquement en *hostagia* mais IN HORTOS *et hostagia* (3). Dans un tel milieu, semi urbain semi agricole, il est naturel de voir le tenancier prester des chapons, des poulets, des œufs, voir même des céréales en retour de l'utilité du fonds concédé. Dans la seigneurie de Saint Pierre-lez-Gand, une grande quantité de maisons sont grevées d'une redevance en blé *(coorenrente),* principalement dans la rue basse des Champs

(1) PHILIPPI. Verfassungsgesch. der Westfälischen Städten, Osnabrück 1894, p. 22. — Même chose à Telgte, ibid. p. 25.

(2) Du reste la perception de la dîme, dont parle le diplôme d'Arnulf le Vieux de 941, est la preuve manifeste d'une certaine activité agricole dans le *Portus.*

(3) GUIMAN. Cartul. d'Arras (Ed. Van Drival) p. 155.

(inferior cultura) (1). Dans la partie essentiellement marchande du *Portus Gandensis*, telle la rue Haut-Port, les cens en volaille sont relativement rares, ils se rencontrent au contraire fréquemment dans les endroits jadis livrés à l'exploitation agricole (2).

Si nous interprétons bien certains actes, qui figurent parmi les pièces justificatives du livre d'Arnold, nous y retrouvons la tenure libre du droit urbain. Nous remarquons en effet *le fonctionnement de la juridiction publique urbaine* pour une certaine catégorie de biens, *possédés par des bourgeois.* Ces biens ne peuvent être que des propriétés urbaines tenues *jure civili.* Qu'on ne nous objecte pas que la comparution devant le magistrat ne constitue qu'une précaution utile pour rendre plus solide une mutation immobilière. A Bâle, la juridiction urbaine en matière gracieuse fonctionne à une époque où les établissements ecclésiastiques exercent encore seuls la juridiction foncière pour les biens qui sont de leur mouvance. Quand le 23 avril 1255, le chevalier Albert de Strasbourg *(miles Basiliensis)* vend à Berthe, veuve d'Anselme, bourgeois de Bâle, une terre qui lui appartient *ad ipsum jure proprietatis spectans,* et sise *in civitate Basiliensi super monte qui dicitur Nadelberg*, il se présente devant la juridiction de la ville, manifestement parce que la terre dont il s'agit relève de cette autorité (3).

La tenure urbaine, constituée selon le droit urbain, s'accuse nettement dans certains actes d'accensement. En

---

(1) Cf. le Plan de la condition juridique du sol de la ville de Gand au Moyen-Age qui indique toutes les maisons soumises à un cens en céréales au profit de l'abbé de Saint Pierre.

(2) Voyez la partie IV de cet ouvrage § 3.

(3) P. 320. — Voyez encore p. 330, a° 1267; — p. 343, a° 1275; — p. 351, a° 1281; — on comprend toute l'importance que présente, dans notre méthode, la situation de l'immeuble.

1300, un bourgeois, Henri dit *der Scheider* accense à Ulric Ane Sorge une écurie *ze rechtem erbe iemerme* NACH DER STAT VON BASIL RECHTE UND GEWONHEITE. Les témoins sont des *erber lute* de la ville (1). En 1302, différents bourgeois passent devant le bourgmestre et le conseil de Bâle un acte d'accensement d'une maison NACH DER STETTE GEWONHEIT VON BASILE (2).

Rosenthal, dans sa brochure sur la propriété à Wurzbourg, ne s'étend pas sur la question des origines de la tenure urbaine. Il reprend sans discussion la théorie d'Arnold (3). La brochure d'Aug. Nagel (4), faite sur le même modèle, se réduit à quelques constatations pour les villes de la Hesse supérieure.

---

§ 2.

CRITIQUE DE LA THÉORIE DE GOBBERS.

L'opuscule de Gobbers sur la propriété à Cologne renferme un singulier mélange d'erreurs. Les unes ne peuvent s'expliquer que par un manque de connaissances historiques, les autres par l'emploi de sources en tous

---

(1) P. 396.

(2) P. 403. Exemples analogues, a° 1307, p. 415; — a° 1309, p. 419; — a° 1330, p. 444; — a° 1335, p. 449; — a° 1348, p. 461; — a° 1357, p. 465 etc.

(3) Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg mit 36 Urkunden 1878, p. 37.

(4) Zur Geschichte des Grundbesitzes und des Credits in den Oberhessischen Städten, Giessen 1883 (Dritter Jahresbericht des Oberhessischen Vereins für Localgeschichte).

points insuffisantes, la plupart par l'application d'une méthode purement juridique dans un domaine où l'histoire et la critique historique doivent prendre une large part. Il envisage la propriété urbaine au Moyen-Age comme un problème de pur droit privé, il en recherche la définition, lui attribue certaines subtilités juridiques et aborde les actes de mutation immobilière en juriste moderne. C'était infailliblement se laisser entraîner à l'élaboration d'une théorie que l'historien ne pouvait accueillir qu'avec réserve (1).

Gobbers se sépare en trois points d'Arnold :

a) il trouve que la censive urbaine ne remonte pas au droit domanial;

b) il n'admet pas au profit du censitaire un droit de propriété véritable sur l'*amelioratio;*

c) il entend caractériser différemment les phases de l'évolution de la propriété.

Nous nous occuperons ici exclusivement du premier point (2).

Selon Gobbers l'origine de la tenure urbaine se ramène *à un bail temporaire ou plutôt encore à un bail viager, préexistant dans la ville à la tenure héréditaire (Erbleihe).* Seulement cet auteur oublie de nous dire comment, par quelles causes économiques, ce bail à terme a pu prendre naissance dans la ville. Il ne nous apporte pas non plus de textes où nous voyons fonctionner le bail temporaire. S'il avoue ne pas pouvoir fournir de documents explicites, il déclare néanmoins découvrir dans les actes d'accensement les vestiges de l'institution qu'il place à la base de la censive urbaine. Il remarque que dans les actes les plus anciens, on considère comme essentiel de déterminer expressément le caractère hérédi-

---

(1) Voyez les pages remarquables écrites par R. Hœniger dans les Jahrb. für Nationalökonomie u. Statistik, XLII, et son appréciation sur le travail de Gobbers, p. 571 des mêmes Jahrbücher.

(2) Pour le second point voyez le chap. X, § 2, n° 2. – Le troisième point, qui n'a pas de raison d'être tant dans Arnold que dans Gobbers, est exposé au chap. X, § 2, n° 3, a, initio.

taire de la censive. On y stipule en effet que l'accensement se fait non seulement au profit du contractant mais aussi au profit de ses enfants et de tous ses héritiers et ayants-cause, telle la clause : *Waltero et uxori eorumque heredibus concessimus ut tam ipsi quamdiu vixerint quam heredes post mortem ipsorum possideant* (1). Une telle stipulation présuppose une époque où le bail n'était pas héréditaire. Il y a plus, dans la plupart des actes d'accensement, on insère la clause *censum nunquam augmentari,* et cette clause non plus ne peut être une superfétation. Elle nous fait songer à une période pendant laquelle le cens était sujet à des variations. Ces variations ne peuvent s'expliquer que si nous supposons l'existence d'un bail à l'expiration duquel on change le montant du loyer. Lorsque le bail se transforme en contrat héréditaire, le preneur croit nécessaire de se garantir par une stipulation expresse contre tout changement ultérieur du cens (2).

Voilà dans toute sa force l'argumentation de M. Gobbers. Il ne nous sera pas difficile, pensons-nous, de répondre à une théorie qui ne repose en réalité que sur une pure spéculation juridique. Sur le seul fondement de deux déductions *in abstracto,* l'auteur conclut à l'existence dans la ville primitive d'une institution dont les monuments historiques ne nous ont pas conservé la moindre trace. Si nous consultons les textes les plus anciens du Moyen-Age, nous retrouvons partout le bail héréditaire ou, pour mieux dire, la censive. Les chirographes de la première moitié du XII[e] siècle nous en parlent et ils ne nous la présentent pas comme une nouveauté; il en est de même des chartes politiques, des chroniques, des cartulaires. Quand au XII[e] siècle, l'abbé de Saint Vaast d'Arras

---

(1) Acte de 1230, cité par Gobbers p. 13.

(2) Nous traduisons *Beliehene* par *preneur* et *Erbleihe* par *bail héréditaire* pour rester dans l'idée de Gobbers. Ces expressions sont évidemment inexactes. Il faut dire *censitaire* et *censive.* L'emploi de ces mots nous éloignerait de l'idée du bail temporaire, imaginé par Gobbers comme se trouvant à la base de la tenure urbaine.

et l'archevêque de Rheims abandonnent à la population de jour en jour croissante leur *cultura*, leur *terra indominicata,* ils la divisent en parcelles constituées en autant de tenures héréditaires. Pourquoi ces contemporains n'exploitent-ils pas leurs terres suivant le mode de la location temporaire?

Une théorie, qui ne trouve pas son soutien dans les textes, est fort compromise. De plus si nous examinons ce que Gobbers considère comme les vestiges du bail à terme disparu, ces prétendus vestiges ne tardent pas à s'évanouir. L'argument, tiré de la clause de l'hérédité au profit du censitaire et de ses héritiers, cessera de présenter quelque valeur, si nous n'envisageons pas à l'exemple de Gobbers les actes d'accensement isolément, mais si nous comparons leur rédaction à celle des autres documents juridiques contemporains. Nous retrouvons la mention des héritiers dans les ventes et les donations, pour ne citer que les contrats les plus usuels; on déclare vendre à l'acheteur et à tous ses héritiers, donner au donataire, à ses enfants, à ses héritiers et successeurs; or, personne ne songera à inférer de là que jadis la vente ne conférait à l'acheteur et la donation au bénéficiaire que des droits exclusivement temporaires. Si nous parcourons les *Schreinsurkunden*, documents des plus précieux pour l'histoire du droit privé à Cologne, nous remarquons, dès les premières pages, la grande importance accordée aux héritiers dans tout acte juridique quelconque. D'ailleurs la logique de Gobbers se tourne contre lui. Si la mention *et omnibus heredibus* dans l'acte d'accensement prouve que primitivement l'acte n'était émis qu'en faveur d'une seule personne, que dire de la mention *et nullis heredibus?* Est-ce aussi une preuve qu'à une époque antérieure l'acte se donnait régulièrement au profit de tous les héritiers? Ainsi vers 1159-1169, Mathilde et son fils Louis concèdent à Gozbert et à sa femme Willeburge *et nullis eorum heredibus* une maison moyennant un cens de 11 sous par an (1).

---

(1) Hœniger, Kölner Schreinsurk., Mart. 4, II, 5.

Pas plus que la précédente la clause *censum nunquam augmentari* ne nous ramène à une époque où la concession était temporaire. Elle s'explique par des considérations d'ordre purement économique. Quand les propriétaires accensèrent leurs fonds dans une ville naissante, faute de connaître le bail à terme qui nous est si familier, ils recoururent au mode existant de la concession héréditaire. Mais la ville par un développement rapide constitua bientôt un centre de pure activité commerciale et industrielle. Grâce à cette prospérité, le sol urbain devenu plus précieux acquit une plus-value considérable tandis que l'argent plus abondant subit la loi de la baisse. Comme le cens, payé pour prix d'une tenure et resté invariable depuis sa naissance, parut dérisoire, les seigneurs fonciers, victimes de ces fluctuations économiques, s'efforcèrent de remettre l'équilibre dans leurs revenus en mettant les cens en rapport avec la valeur actuelle des fonds; ils le firent surtout lorsqu'après un incendie il s'agissait pour le tenancier de reconstruire sur l'*area* (1). Mais les censitaires n'entendaient rien à ce changement, ils prétendaient eux profiter de ce surcroît de valeur par le louage, la rente et l'hypothèque, de là entre le censier et le censitaire des différends, dont nous retrouvons l'écho dans l'histoire de nos cités flamandes. Le pouvoir central intervint pour maintenir les droits du tenancier. Par lettres patentes du 1er Août 1302, Jean, comte de Namur, statue de commun accord avec les magistrats de Bruges que le cens foncier tel qu'il existe actuellement à charge des propriétés tant

(1) Qu'on se rappelle les terribles incendies qui au Moyen-Age détruisirent parfois des villes entières. Ainsi à Gand l'incendie de 1176. — A Alost, violent incendie en 1360, on rapporte que les cendres volèrent jusque près de Gand. (Memorieboek, I, 83). — La même année destruction par le feu de 300 maisons à Gand hors la porte du Sablon (ibidem). — En 1376, dans la seigneurie de St-Pierre les flammes réduisirent en ruines 5000 maisons, de nombreuses chapelles et plusieurs églises (ibid., p. 101).

bâties que non-bâties, sises dans l'échevinage de Bruges, ne pourra jamais et sous aucun prétexte être majoré (1). Par d'autres lettres du 28 Mars 1306, Robert de Béthune renouvelle la même défense : *il est estauli et commande de par nous et de par les eschievins devantdis, que masures ne plaches de tierres gisans dedens leschievignage de Bruges, qui sont ou seront donnei a chens ne puissent jamais iestre renkieri de leur premier chens pour choze qui aviegne ne pour arsin ne pour autre choze* (2). On comprend que, malgré cette protection légale, certains censitaires eurent cependant soin d'insérer la clause *censum numquam augmentari* afin de se garantir davantage encore contre toute prétention ultérieure du seigneur foncier (3).

A Cologne, nous retrouvons les traces de la situation difficile que la plus-value du sol urbain avait créée entre les intérêts respectifs du censier et du censitaire. Non seulement nous voyons le tenancier stipuler que le cens ne variera pas, mais nous voyons aussi le concédant se réserver le droit de l'augmenter afin de pouvoir tirer profit de l'accroissement éventuel de la valeur de la parcelle

(1) Inventaire des archives de la ville de Bruges, I, 111. — Warnkœnig-Gheldolf, IV, P. J., nº 35.

(2) Inv. des arch. de la ville de Bruges, I, 204. — Warnkœnig-Gheldolf, IV, P. J., nº 49. — Warnkœnig (texte allemand), II, nº 66, Charte de 1304, § 11.

(3) Parfois les chartes politiques attribuent expressément le surcroît de cens au tenancier, ainsi la charte de Villeneuve-le-Roi de 1175 (Ordonn. XI, p. 199) nous dit : Milites vendiciones habebunt domorum et terrarum suarum censualium videlicet de quibus censum percipiunt : *sed incrementum census burgensium erit.* — La charte de Soest de 1120 mentionne dans le § 35 les tentatives des seigneurs fonciers pour augmenter le cens et les réprime sévèrement : Si quis magister censuum contra quempiam burgensem nostrum proposuerit quod debitum censum non dederit, *et insuper censum anuum augmentare temptaverit,* possessor sola manu tactis reliquiis veritatem suam comprobabit, et sic inpetitor possessorem amplius non gravabit. Seibertz, Urk. Buch. des Herz. Westfalen, p. 53. — A Munster, parmi les droits des bourgeois établis avant 1221, nous lisons au § 51 : *amplior pensio non requiretur, nisi que de sola area fuerat primitus constituta.* Wilmans, Westf. U. B., III, nº 173.

concédée. Un acte de la fin du XII[e] siècle nous le montre clairement. Un doyen de S[t] George fait donation à son couvent d'une maison avec terrain, grevée de 30 esc. de cens. Il se réserve le droit de disposer de la plus-value que le cens peut acquérir dans la suite, plus-value qui était très probable, puisque l'*area* de la maison fort spacieuse était propre à recevoir de nouvelles habitations : *quoniam autem prefate domus area lata est et spaciosa et edificiis in ea construendis idonea, quicquid in ea structum vel edificatum fuerit seu quocumque modo factum, ut in majorem summam census excrescat, liberum mihi de hoc disponere pro mee voluntatis arbitrio* (1).

La clause susdite se rencontre à Cologne dans le bail à long terme et dans le bail viager, ce qui prouve qu'elle ne peut avoir la portée que lui attribue Gobbers. Vers 1159, Chrétien de Sautculen acquiert une halle d'un certain Hériman *eo pacto ut singulis annis quamdiu vixerint 15 sol· pro censu inde persolvat et Herimannus* CENSUM ILLUM NEC AUGERE, NEC MINUERE DEBET (2).

1178-1183. Hériman vend à sa femme Irmengarde un marc de cens, prélevé *in loco et halla inter pellifices sita, in qua stat Sigewinus de novo foro ita ut post mortem Sigewini* EUNDEM CENSUM AMPLIARE POSSIT ET MINUERE (3).

A Strasbourg, Conrad Virnecorn cède à trois sœurs converses une *area* pour cent ans, en Juin 1244, ce moyennant 5 sous et 2 chapons par an *sine omni augmentatione* (4). De même à Lubeck, Jean Van der Fähre acquiert le 6 Juillet 1319 une *erve* à titre de censive avec stipulation : *unde de tyns den scal man en nicht vor hogen, wenne se scolen dar erveleken be bliven kind na kinde* (5).

---

(1) Lacomblet, Niederrh. Urk. buch, 1, 357. — Arnold, pp. 38 et 39.

(2) Hœniger, op. cit., Mart. 4, II, 17.

(3) Ibid., Mart, 9, V, 17.

(4) Strassb. Urkb. I, n° 288.

(5) Lübecker Urk. Buch, II, n° 376, p. 325. — On sait qu'à Lubeck, après l'incendie qui désola la ville à la fin du XIII[e] siècle, on coupa court à toutes les difficultés en autorisant le rachat du cens foncier primitif.

Non seulement les prétendus vestiges du bail à terme n'existent pas dans les actes, mais une foule de considérations d'ordre économique et historique combattent la dérivation de la censive du louage.

Pour bien apprécier une institution juridique, il s'agit de prendre au préalable une connaissance exacte du milieu social et économique dans lequel elle s'est développée. L'isoler c'est s'exposer à n'y rien comprendre. Si le lecteur songe un moment au mode de fondation des villes et à leur développement progressif, il décidera, avant tout autre examen, que le bail à terme ou le louage n'a pu se trouver au berceau de la ville.

Le bail à terme ou le louage est en effet un produit de la civilisation. Quand la population est clair-semée, chacun s'installe sur son propre fonds et ne demande rien à son voisin. Mais quand la population devient plus dense, on partage sa demeure, on en cède une partie non en propriété mais à titre précaire. Arnold en parlant du bail à ferme temporaire, qui nous apparaît à Lubeck dès 1262, remarque avec raison que le développement économique devait être plus avancé ici que dans le Sud ou au Rhin, où l'on en était encore à cette époque à la concession *jure hereditario* (1). Gobbers, en vertu de je ne sais quelle évolution fantaisiste, fait disparaître le bail à terme, qui devait être sensiblement le même que notre louage moderne, devant une forme moins parfaite, la tenure héréditaire, pour le remettre en vigueur après deux siècles d'interruption à la fin du XIVe siècle et surtout au XVe !

Si Gobbers avait cessé un moment de procéder en juriste, il se serait aperçu que dans la ville naissante, où tout restait à bâtir, où il s'agissait de loger les nombreux immigrants qui affluaient de tous côtés, parfois sans

---

(1) PP. 47-48.

ressources, il ne pouvait y avoir place pour le bail à terme. Celui-ci conférait au preneur non pas un droit de disposition sur l'objet loué mais uniquement un droit de jouissance, ce qui le forçait à conserver la chose comme elle lui avait été remise. Or quel avantage le citadin pouvait-il avoir à garder une *area* pendant un terme fixé? Ne la prenait-il pas pour y bâtir et non pour la cultiver? Et qui aurait voulu bâtir, avec la perspective de devoir abandonner le terrain au bout d'un certain temps? Admettons un moment que le bail à terme, imaginé par Gobbers, accordait au preneur le droit de construire sur le sol loué, à quelles difficultés inextricables n'aurait-on pas abouti? Pour régler les droits respectifs du propriétaire et du locataire à la fin du bail, il aurait fallu un ensemble complet de législation : or les sources, où nous voyons tout le droit en état de formation, ne nous parlent de rien de tel. Supposer même l'existence des règles compliquées du louage aux Xe et XIe siècles dans une ville, où il n'y a même pas encore une organisation régulière, nous paraît absolument impossible. De telles règles ne conviennent en effet qu'à une société à structure plus ou moins achevée.

Quant aux considérations de Gobbers expliquant la transformation du bail à terme en bail héréditaire, elles s'appliquent tout aussi bien à l'introduction immédiate de la censive (1).

L'acte le plus ancien allégué par Gobbers remonte à l'année 1177, et constate une constitution de censive. Dans la théorie de l'auteur, la censive devait être très jeune encore en 1177, or les *Schreinsurkunden,* que Gobbers a cru devoir négliger, nous ramènent à l'année 1130 et nous montrent la censive en pleine efflorescence. Pourquoi ne nous mentionnent-elles pas le louage comme forme dominante si l'évolution s'est faite réellement dans le sens indiqué par lui? Nous avons recherché et trouvé l'histoire de la

(1) P. 14.

maison qui fit l'objet de l'accensement de 1177. Il était intéressant de savoir ce qu'était la condition juridique de cet immeuble avant la concession *jure hereditario* de 1177. Puisqu'elle appartenait à l'abbaye de St Trond, les *Annales S. Trudonis* devaient nous en parler. Elles nous renseignent en effet que la maison, tombée en ruines, fut rachetée par l'abbaye en 1157 (1). Ce rachat fut inscrit, comme suit dans les *Schreinsurkunden : Wiricus, prepositus S. Trudonis, vice abbatis sui Gerardi, hereditatem Winrici Berneri filii quam de ecclesia S. Trudonis habuit, redemit et ecclesię suę readquisivit; ipse Winricus et mater ejus et heredes eorum in presentia judicum et parrochianorum reddiderunt et effestucaverunt* (2). Ce texte suppose une censive, non un louage. La maison avait été en effet accensée tout au commencement du XIIe siècle. Rodolphe, auteur de la chronique de St Trond, vécut de 1070 à 1138; il fut élu abbé en 1107, or c'est lui qui nous rapporte que l'abbaye possédait à Cologne deux maisons, qui lui devaient 18 deniers à titre de cens foncier, et une troisième, la *dominicalis domus,* concédée par ce même Rodolphe agissant en sa qualité d'abbé à un certain Bernerus, certainement le même dont les héritiers vendirent leur *jus hereditarium* à l'abbaye en 1157 (3). La maison rachetée fut reconstruite et resta durant vingt ans la propriété de l'abbaye. En 1177, elle fit l'objet d'un second accensement au prix de 6 marcs par an (4).

Aussi loin donc que nous puissions remonter dans les

(1) M. G. H. SS. X, p. 346.

(2) HŒNIGER, Schreinsurk. 2, 1, 49.

(3) C. DE BORMAN, Chron. de St Trond, I, pp. 162 et 163.

(4) HŒNIGER, Mart. 11, II, 1. — C. PIOT, Cartulaire de St Trond, I. p. 133. — Pour l'histoire de cette maison voyez Hœniger, Mart. 2, 1, 49, — 2, V, 1. — P. 27 notes 2 et 3, — p. 39 note 1, - 2, IV, 41, — 3, III, 3, — 5, V, 12, — 11, II, 1; — Chronique de St Trond (édition C. de Borman), I, p. 162 et p. 163; — Cartulaire de St Trond, éd. C. Piot, I, p. 133. — Le Livre de Guill. de Ryckel (1249-1272) publié par H. Pirenne, 1896, pp. 86-87.

sources, nous nous heurtons à la censive *(Erbleihe)* et nous ne découvrons nulle part la moindre trace du bail à terme de Gobbers. A Wurzbourg, l'acte le plus ancien, cité par Rosenthal (1), est de 1119, il constate une concession *jure hereditario.* A Strasbourg, l'acte le plus ancien, trouvé par Jaeger (2), est de 1132, il se rapporte lui aussi à un accensement *sub jure hereditatis perpetuae.*

Si la censive au milieu du XII[e] siècle constitue encore la règle, nous voyons cependant apparaître déjà sporadiquement le bail temporaire ou le louage tel que nous le pratiquons. Le développement économique est arrivé à un degré tel que le bourgeois ne peut plus se contenter d'une institution aussi peu mobile que la censive. De son côté la vie juridique devient plus intense et comporte désormais des conceptions plus compliquées. Dans de telles circonstances, la naissance du bail à terme ou autrement dit du louage devient non seulement possible mais même nécessaire, aussi nous en constatons les premiers symptômes. Les quatre premières chartes aux inscriptions de biens de Cologne nous fournissent déjà pour la paroisse de Saint Martin neuf exemples de baux à terme (3). Dans la paroisse de Niederich au contraire, le *jus hereditarium* reste toujours exclusivement la règle (4). Dans les chartes

(1) P. 38.

(2) P. 19.

(3) Hœniger, Mart. 2, II, 26 : bail d'une maison pour 2 ans.
" " 2, III, 13.
" " 3, I, 34 : *conductio loci.*
" " 3, I, 45 : *dimidius locus* pour la vie du preneur.
" " 3, III, 1 : maison pour la vie des preneurs et celle des héritiers les plus proches.
" " 3, V, 14 : *cellarium* pour la vie des preneurs et celle de leurs enfants.
" " 4, IV, 10 : *domus et area* pour la vie des preneurs.
" " 4, II, 17 : *halla* pour la vie du preneur.
" " 4, II, 5 : *mansio* pour la vie des preneurs.

(4) Un certain Vugelon divise ses biens en 6 parcelles et constitue autant de censives, Hœniger, Nied. 11, III, 16 à 21. Pour d'autres accensements faits par ce Vugelon, voyez Nied. 8, VII, 1; — ibid. 9, IV, 12.

subséquentes, l'usage du bail à terme s'accentue au point que nous y relevons une soixantaine de cas (1). La concession héréditaire subsiste néanmoins à travers tout le Moyen-Age.

Le bail viager apparaît à côté du bail à terme fixe. Chose digne de remarque, la rédaction d'une concession viagère est identique à celle d'un accensement, et même le style d'un bail à terme s'en rapproche parfois très fort. Dans la constitution de censive on se sert des expressions *concedere, acquirere, emere aream quandam;* dans la concession viagère on a recours à une terminologie identique. Remarquons encore que les baux à terme fixe ne se rencontrent que dans les deux paroisses de Saint Martin et de Saint Laurent. Il s'agirait dans l'étude de la propriété à Cologne de distinguer les différents quartiers de la ville. On comprend que dans les paroisses de St Géréon et des SS. Apôtres, réunies postérieurement à la ville (à la fin du XIIe siècle), le régime de la propriété ne peut être le même que dans la partie marchande de la cité (2).

Nous croyons pouvoir nous arrêter ici et tenir pour demontré que l'opinion de Gobbers sur l'origine de la censive urbaine est complètement erronée. Non seulement

---

(1) Parmi ces cas, le bail conclu pour la vie du preneur et celle de ses héritiers les plus proches n'apparaît plus; le bail viager c'est à dire pour la vie du preneur seul se rencontre çà et là. Les baux à terme fixe sont en majorité. Il est impossible de fixer un terme d'usage, les termes sont indistinctement de 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ans, au maximum de 12 ans.

Au XIIIe siècle, Guillaume de Ryckel inaugure le bail à terme dans les domaines de l'abbaye de S. Trond. Les cultures, mesurées et reparties en parcelles, sont données à ferme *(firma-pactum)* pour un terme de 3 à 12 ans. Voyez le Livre de Guill. de Ryckel, polyptyque et comptes de l'abbaye de St Trond au milieu du XIIIe siècle, publiés par H. Pirenne, 1896, p. XXV de l'Introduction.

(2) E. Liesegang. Die Sondergemeinden Kölns. Bonn. 1885. — Von Below a tort de ne pas distinguer les différentes communautés dont la juxtaposition constitue le territoire urbain. Voyez Die Entstehung der deutschen Stadtgemeinde, Düsseldorf, 1889, pp. 38 à 48 et p. 53.

cet auteur n'a pas connu la tenure libre du droit urbain, mais il n'a pas même entrevu la censive d'origine domaniale, déjà fixée par Arnold. Il n'a donc distingué aucune des deux espèces fondamentales de tenures qui se partagent le sol urbain. C'est l'effet de sa méthode trop exclusivement juridique, de l'insuffisance de ses sources, de son manque de connaissances des institutions urbaines du Moyen-Age.

---

§ 3.

TERMINOLOGIE.

Avant d'entrer dans l'exposé de notre opinion sur l'origine de la tenure urbaine, il importe de prendre une connaissance exacte des différentes appellations, qui servent dans nos sources à désigner la censive. Tout en insistant particulièrement sur l'histoire de la terminologie à Gand, nous ne nous y arrêterons cependant pas exclusivement. Puisque la censive est un phénomène universel, commun à toutes les villes du Moyen-Age, il n'est que juste que nous constations sous quel nom elle nous apparaît dans les différentes villes d'Allemagne et de France (1).

Généralement les sources n'établissent aucune distinction dans les termes entre la censive d'origine domaniale et la tenure libre du droit urbain (2). L'une et l'autre s'appel-

(1) Dans ces quelques pages, nous ne communiquerons que le résultat de nouvelles recherches. Nous croyons inutile de répéter ce que Arnold (pp. 14 à 18 et p. 58), Gobbers, Jaeger et Rosenthal (p. 36) ont dit de leur côté.

(2) Nous parlerons au chapitre VI des dénominations exclusivement propres à la tenure libre.

lent indifféremment du même nom. Ainsi la censive tant libre que domaniale se nomme à Senlis *censiva* (1); à Saint-Quentin la tenure urbaine prend le nom de *teneatura* (2); à Amiens, celui de *chenssel* (3). A Arras, on dit *hostagium,* expression qui s'adapte aussi au cens foncier (4); à Andernach, *hereditas* ou *ervelene* (5). Un fragment du *Stadtbuch* de Bernburg nous montre que par *erve* on entend le bien censal (6). Nous constatons la même particularité à Dantzig (7) et à Prague (8).

A Saint-Pierre-lez-Gand, probablement sous l'influence du droit romain, la censive s'appelle emphytéose, *amphiteosie* (9). Nous avons rarement rencontré cette dénomination en plein Moyen-Age. Le censitaire y nomme aussi son bien *cens, cheins,* comme la prestation à laquelle il est obligé (10); à Arras, nous avons constaté le même phénomène : *hostagium id est census* y marque aussi le bien même accensé. A Ypres, où la prestation foncière s'appelle *rente,* le fonds accensé lui-même porte le même nom (11).

---

(1) Flammermont. Instit. Munic. de Senlis, P. J. nº 12, dans la Bibl. de l'Ecole des Hautes Etudes, XLV.

(2) Charte de Saint-Quentin de 1195.

(3) Mon. du Tiers-Etat, I, p. 130, Ancienne Coutume d'Amiens, § 18.

(4) Guiman, Cart. d'Arras (Edition Van Drival), p. 102 et p. 155.

(5) Hœniger, Rotulus Andern. 27, 37, 43.

(6) J. Förstemann, Fragment aus einem Stadtbuch der Altstadt Bernburg 1401-1420. Halle 1897 (Neue Mitteilungen aus dem Gebiet historisch-antiquarischer Forschungen, tome XIX, fasc. 3, pp. 288 à 323).

(7) M. Toeppen. Das Danziger Schöffenbuch, Marienwerder 1878 (Wissenschaftliche Beilage des zu Michaelis 1878 ausgegebenen Programms des Kgl. Gymnasii zu Marienwerder).

(8) Rössler. Deutsche Rechtsdenkmäler, Bd. I, Altprager Stadtbuch aus XIV Jahrh. nº 139, p. 141.

(9) Arch. de l'Etat à Gand. Reg. van cheinsen ende uutneminghen van straeten . . . fol. 95 vº.

(10) Même dépôt, Reg. Censives de St Pierre, 1421 à 1728, nº 431 de l'inventaire.

(11) Voyez la collection des chirographes aux arch. de la ville d'Ypres.

A Gand, où les actes sont presque tous rédigés en flamand, on désigne la censive par les mots *huus ende stede.* Nous avons vu ailleurs que cette expression était opposée à *huus ende erve* et que ces deux dénominations, à l'origine si claires et si nettes, ont fini par se confondre et par s'employer indifféremment l'une pour l'autre (1). *Hofstede, hofstat, stede*, en latin *stagium,* marquent originairement un fonds quelconque, même libre de tout cens foncier, comme dans l'exemple suivant : En avril 1266, Jean Slove et sa femme Avesoete vendent à la Table du St Esprit de St Michel pour 30 liv. de monnaie de Flandre un terrain *(de ofstede)* situé à la Mude, qu'ils reprennent ensuite à cens de la dite Table pour 40 sous de Flandre (2). Le terrier de la ville de 1337 appelle les parcelles de terrain accensées *ofsteden* : Dit syn de *ofsteden* die ghegheven waren . . . in cheinse (3).

L'expression *stede* finit par désigner la censive c'est-à-dire le fonds accensé sur lequel le censitaire a bâti. Celui-ci nomme son bien *huus ende stede*, ou bien *huus ende hofstede* (4). Dans les sources latines, on désigne la censive par le mot *domistagium* (5), qui rend parfaitement *huus ende stede* ou bien on conserve l'expression *hofstat* (6).

Les dénominations *stede, statt, stagium* ne sont nullement locales, nous les rencontrons presque partout. A Dinant, nous trouvons le mot *sessura* ou *cessura* (1199), ainsi *cessura super qua sedet domus mea* (7), *quandam sessuram in qua domus non est edifficata* (8). A Malines, un acte d'accensement de 1264 nous parle de *domus cum*

---

(1) Voyez p. 3 et suiv.

(2) Petit cartul. de Gand, II, Pièce 4. Le mot *hofstede* ne signifie pas *ferme*, comme on le traduit dans les analyses des actes où il figure. Cette signification est tout à fait exceptionnelle dans la ville.

(3) Arch. Com. Erfelicke Renteboeken, I, fol. 28 v°.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 23, a° 1346, 30 Mai.

(5) Dierickx, Mém. II, pp. 413 à 415, note 1, acte du 17 nov. 1368.

(6) Cartulaire de St Bavon, n° 146.

(7) Cartul. de Dinant, I, p. 25, n° 4.

(8) Greffe de Dinant, n° 1938, fol. 17 v°, a° 1243.

6

domistadis (1). A Cologne, nous avons les expressions *domus cum statione, domus cum statione hereditaria* (2). A Bâle, nous rencontrons fréquemment *huse und gesesse* (3), *hof und gesesse* (4), *hus und hofstat* (5); à Kalkar, *havestat* (6).

Si à Gand le mot *hereditas* marque la propriété libre de tout cens foncier, dans d'autres villes il désigne plutôt la censive, ainsi à Anvers où *hereditas* s'oppose à *allodium* (7), à Senlis (8), à Andernach où *hereditas* ou *ervelene* s'oppose à *allodium* ou *eigen* (9). A Cologne, dans la paroisse de St Géréon, *allodium* indique une censive (10).

D'ailleurs dans certains endroits, comme à Liège, l'expression *allodium* désigne les biens d'une église, même accensés ; les censitaires en se plaçant au point de vue de leur seigneur foncier appellent leur tenure de ce nom, et ceux qui composent la cour foncière s'intitulent *homines allodiales et de casa Dei* ou *alluens jugans entre Sainte Marie et Saint Lambert* (11).

Le fait de constituer une censive et celui de tenir un fonds à cens se désignent différemment. A Gand, nous rencontrons les dénominations suivantes : *constituere sub censu* (12), *recipere mansionem hereditarie* (13), *conferre ad*

---

(1) Wauters. Preuves, p. 212.

(2) Hœniger. Kölner Schreinsurk., Nied., 1, I, 1, — 1, I, 5, — 1, VIII, 10.

(3) Arnold a° 1342, p. 454; — a° 1343, p. 456; — a° 1347, p. 459.

(4) Ibidem, a° 1334, p. 448; — a° 1345, p. 458.

(5) Ibidem, a° 1386, p. 478; — a° 1470, p. 482.

(6) Liesegang. Niederrheinisches Städtewesen, p. 475.

(7) Brab. Yeesten, I, XVIII.

(8) Flammermont. Hist. des Instit. Mun. de Senlis, n° 12.

(9) Hœniger. Rot. Andern. 3, 20, 21, 27, 28, 36, 37, 39, 40, 41, 43, 45.

(10) Hœniger. Op. cit., Ger. 1, II, 2; — 1, III, 28; — 1, IV, 7; — 1, IV, 14. Remarquons que le mot *hegindum* se rencontre cent ans plus tôt que ne l'indique Arnold (p. 17), ibid., Ap. 5, II, 3, vol. II, p. 5.

(11) Arch. de l'Etat à Liége, ch. du Val S. Lambert, n° 267, a° 1261, 26 Juillet; – Une charte du 30 Mai 1457 dont l'original appartient à M. Davreux. Je dois la copie de ces deux chartes à l'obligeance de M. le professeur H. Pirenne.

(12) Miræus-Foppens. Op. dipl., IV, p. 212, a° 1180.

(13) Cart. St Bavon, n° 146, a° 1220.

firmam in perpetuum habendam ac possidendam (1), *dare in perpetuam emphiteosim vel censam aut redditum perpetuum domum cum fundo* (2); dans les actes flamands, *teenen erfliken cheinze nemen ofte gheven* (3). A Strasbourg, on trouve *locare pro hereditario jure* (4), *locare in emphyteosim* (5). Le censitaire appelle son droit *jus hereditarium* et le fait de posséder à cens : *hereditarie — perpetuo — libere — perpetualiter — censualiter — in perpetuum — jure hereditario possidere.*

A Bruges, on dit *gheven te erveliken chense iof te hofstede* (6); à Leyde *in poortrecht geven, in erfpacht of erfhuyr houden* (7); à Liège, *louer et accenseter hirtaublement* (8). A Cologne, nous lisons dans les *Schreinsurkunden : habere vel suscipere in beneficio,* généralement pour les accensements de la paroisse de Ste Brigitte (9); *in tributum comparare* (10); *emere domum et aream* avec stipulation d'un cens annuel (11); *conducere hereditario jure* (12); *acquirere in proprietatem* avec indication du cens foncier (13).

---

(1) Arch. de l'Etat à Gand, Cart. St Pierre, n° 1, vol. II, fol. 154. Dans la coutume de Hainaut la tenure en main ferme est synonyme de censive.

(2) Arch. de l'Etat à Gand, Cart. St Pierre, n° 1, vol. II, fol. 225.

(3) J'ai trouvé un exemple où *gheven in cheinze* est employé pour *louer.* Arch. Com. Reg. Keure fol. 133 v°, acte de bail pour 13 ans, 2 Juin 1354. – A Ypres, on dit régulièrement *prendre à rente* pour *louer* et *rente* pour *loyer*, voyez la coll. des chirographes du XIIIe s. aux archives de la ville d'Ypres; — *Tenir en cense* y désigne plus particulièrement la censive, citons au hasard un acte du 13 Mars 1333 (v. s.) conservé au dépôt du secrétariat des Hospices Civils (Etablissement Belle) à Ypres, F. Léproserie.

(4) Strassb. Urkundenbuch (Ed. Schulte), III, n° 109. D'autres fois le concédant dit qu'*il vend l'area.*

(5) Ibidem, n° 472.

(6) Warnkœnig, texte all. II, n° 66, Ch. de Bruges, 1304, § 11.

(7) Hamaker, Keurboek 1450, III, XLVI, 206.

(8) Bormans, Cartul. de la collégiale de St Denis, Bull. de la com. roy. d'histoire, 3e série, tome XIV.

(9) Hœniger, op. cit. Brig. 2, II, 7; — 2, II, 9; — Ap. 3, IV, 9. — Rotulus Andern. 35. — Rosenthal, Anhang, n° 2, a° 1152.

(10) Ibidem, Nied. 1, V, 6.

(11) Ibid., Nied. 10, VIII, 12; — 11, I, 15. Cette expression est courante dans la paroisse de Niederich.

(12) Ibidem, Nied. 13, III, 7.

(13) Ibidem, Ap. 3, I, 34; — 3, IV, 5; — 3, III, 31.

§ 4.

L'ORIGINE DE LA TENURE URBAINE.

N° 1.

La Tenure d'Origine domaniale.

A l'époque agricole, il n'existe pas de villes proprement dites : ce qu'on appelle ville ne tient de la ville que le nom. C'est plutôt le centre d'un grand domaine, le lieu d'habitation du propriétaire et de sa nombreuse domesticité. La résidence épiscopale même n'est rien moins qu'un centre urbain ; le palais de l'évêque est encore au Xe siècle comme les *palatia* carolingiens, le centre d'une exploitation rurale (1). Le territoire de la ville peut appartenir à un seul propriétaire, à un abbé, à un évêque ou à un seigneur laïque, dans tous ces cas les personnes et les biens y sont sous l'empire du droit domanial. Le plus souvent cependant ce territoire n'est qu'une juxtaposition de plusieurs centres de grands domaines et partant de plusieurs juridictions, qui se touchent et parfois s'enchevêtrent. En Flandre, à côté de la terre du comte, existe à Bruges celle de St Donatien, à Ypres celle de St Martin, à Gand celles de St Pierre et de St Bavon. Le comte tout en étant seigneur justicier, héritier de l'ancien fonctionnaire franc, peut se comporter dans ses terres patrimoniales en qualité de grand propriétaire et

---

(1) H. Pirenne. L'orig. des Constit. urb., p. 61, note 4. (Rev. Histor., tome 57, année 1895).

gouverner d'après les principes du droit domanial (1). Hâtons-nous cependant de remarquer que ce droit ne régnait pas partout exclusivement en maître dans la ville. Certaines parties, en dehors des immunités et des terres soumises à des seigneurs particuliers, continuaient à relever directe- de la juridiction publique. A Toul et à Dinant, on voit le comte conserver des attributions importantes et régir toute une partie de la ville (2).

Là où l'organisation était celle du grand domaine, la propriété se trouvait nécessairement dans les liens du droit domanial. La terre était asservie, et l'individu, même *ingenuus*, qui s'y établissait, prenait la teinte juridique de son fonds. Le manant y tenait sa terre en tenure servile et lui-même était serf.

Lorsque des étrangers commerçants immigrent dans ce grand domaine et qu'une ville véritable tend à se former, on comprend aisément qu'on ne peut abandonner du jour au lendemain les anciens principes domaniaux en faveur d'un régime nouveau (3). Dans cette terre, où comme à Arras tout le sol est aux mains de l'abbé, où comme à Gand le Vieux-Bourg est occupé par les manants du comte et la seigneurie de Saint Pierre par les *hospites S. Petri,* il faut que tout se fasse par voie d'évolution. La personne s'y émancipe et avec elle la terre car la liberté du sol se traîne à la remorque de la liberté personnelle. Dans cet endroit agricole, devenu un lieu de commerce, la terre ne peut rester immobile, surchargée de ces charges multiples dont le droit

---

(1) Ainsi le château comtal dans les villes laïques de Flandre renferme des magasins et des greniers où s'emmagasinent les récoltes du domaine, c'est en somme un *spicarium* fortifié.

(2) Waitz. Urk. zur deutsch. Verfassungsgeschichte, 2e éd, pp. 15 et 20. — H. Pirenne, op. cit. p. 63. — Idem, Hist. de Dinant, p. 4.

(3) Le droit urbain de Strasbourg nous offre le spectacle d'une situation transitoire entre la ville de l'âge agricole et la ville commerciale et industrielle du moyen-âge, cf. pp. 37 et suiv.

domanial l'accable et qui l'empêchent d'entrer dans la libre circulation des richesses (1). Dans ces villes ou dans ces parties du territoire urbain, où tout le mouvement part du grand domaine, la censive urbaine remonte par son origine à la tenure domaniale. Celle-ci sous l'influence d'un droit nouveau, se diversifie rapidement de la tenure rurale et parcourant un processus, ici accéléré, là plus lent et plus pénible, finit par se transformer en tenure libre.

Dans les pages, qui suivent, nous aurons donc à nous occuper avant tout de la marche progressive de la censive domaniale vers la liberté.

A. TENURE DOMANIALE DANS LA TERRE ECCLÉSIASTIQUE.

Dans la terre ecclésiastique, l'évolution de la tenure domaniale en tenure libre est plus lente que dans le domaine laïque. L'évêque ou l'abbé, empreint d'un esprit conservateur, s'efforce de maintenir les règles d'une administration chancelante et de tenir tête aux idées de liberté qui se font jour de toutes parts. La conduite du seigneur ecclésiastique, quoique toujours de résistance, n'est cependant pas la même partout. Ici, comme à Cologne, la politique est opiniâtrement conservatrice, et elle provoque la révolte; là, comme à Strasbourg (2), elle est plus ou moins opportuniste, elle cède quand elle voit la résistance dangereuse ou impossible, et l'évolution s'opère paisiblement.

Nous avons cru utile de nous attacher à des exemples déterminés pour montrer la transformation de la tenure

(1) H. Pirenne, Orig. Const. Urb., p. 90.

(2) Du moins au XII[e] siècle. Plus tard la lutte à main armée éclate entre l'évêque et les bourgeois.

domaniale en tenure libre. Parmi tous les exemples qui s'offrent à nous, Arras nous semble le plus intéressant et le plus caractéristique. Grâce au cartulaire de Guiman (1), rédigé vers 1170, nous pouvons nous faire une idée exacte du degré d'évolution, auquel on était déjà arrivé à Arras à la fin du XIIe siècle; certaines réflexions de l'auteur nous permettent en outre de deviner le passé et de pressentir l'avenir.

A Arras, comme à Gand, Bruges, Ypres, Saint-Omer, il s'agit d'établir une distinction capitale entre la *civitas Attrebatensis* ou le *castrum* et le *novum burgum*, la *nova urbs,* le *suburbium,* de formation postérieure, bâti au pied de l'enceinte fortifiée (2). Dans la *civitas* fut fondée la célèbre abbaye de St Vaast. Grâce aux largesses des rois francs, elle devint bientôt riche et puissante : la cité elle-même et tous les terrains adjacents lui furent donnés en toute propriété (3). La *familia* de St Vaast, qui habitait en partie le bourg, se trouvait considérablement agrandie par la multitude de libres, qui, à partir de la période carolin-

---

(1) Guiman. Cartulaire de l'abbaye de Saint Vaast d'Arras, rédigé au XIIe siècle, publié par M. le chanoine Van Drival, Arras, 1875.

(2) Dans le privilège de Saint Vindicien de 674, on nomme le *monasterium atque castrum* où l'abbé exerce seul toute juridiction (Guiman, p. 18. Privilège d'Etienne III, a° 765, p. 22). L'évêque Gérard, dans une décision rendue en 1090 entre l'abbé et les chanoines au sujet des revenus provenant des chapelles de Ste Croix et de St Maurice, bâties dans le *pomerium S. Vedasti,* établit une distinction entre la *civitas* et la population groupée *sub ipso monasterio* (p. 146). Le privilège de Pascal parle du *novus burgus* (p. 149). En 1152, on divise la paroisse de Ste Croix s'étendant *infra ambitum civitatis* (p. 153). Une bulle d'Alexandre III de 1169 nous parle des deux églises de St Pierre et de Ste Marie *infra castrum site* et de deux chapelles sises *in Atrebato scilicet S. Crucis et S. Maria in Horto* (p. 94). Au XIVe siècle, on distinguait encore parfaitement les deux parties de la ville. En 1349, 31 mai, le roi de France ordonne de parfaire, malgré les réclamations de l'abbé, la forteresse entre la cité et la ville, cf. Observations sur l'Echevinage à Arras par Charles de Wignacourt, P. J. p. 192.

(3) Le privilège de Thierry III de 674 mentionne ces possessions (Guiman, p. 17).

gienne, renoncèrent à leur condition d'*ingenuiles* pour se placer sous la protection de S[t] Vaast et s'obliger au cens capital. Ces demi-libres nous apparaissent sous le nom de *illi qui sunt de censu S. Vedasti* (1) ou *qui Sancti Vedasti sunt* (2), ou bien sous le nom générique de *censuales* (3). Les alentours immédiats de la cité étaient divisés en *mansi* (4), occupés par les hommes de S[t] Vaast; plus loin s'étendaient d'innombrables *curtilia*. Gens et biens se trouvaient dans les liens du droit domanial. Les nombreuses censives ou les précaires (5), tenues suivant ce droit moyennant un cens foncier, étaient non-libres et communiquaient leur non-liberté à la personne de leurs tenanciers.

Telle était à l'époque agricole la situation que la renaissance du commerce et de l'industrie allait modifier profondément. Dès le X[e] siècle de nombreux immigrants affluent à Arras et s'établissent autour du monastère. Guiman nous parle à différentes reprises de cet élément nouveau, qui ne devait guère s'accommoder à l'état de choses existant, puisque nous le voyons tenter sans cesse des empiétements sur les droits de l'abbaye. Guiman explique la possibilité de ces usurpations par la négligence des abbés antérieurs *qui nimirum terre spatiositatem et habitatorum raritatem intuentes eam que modo est restrictissimam habitationum raritudinem et copiosam habitatorum confluentiam minime previderunt* (6). Cette immigration continuait encore dans la seconde moitié du XII[e] siècle (7).

(1) Guiman, p. 165, Coutume du tonlieu, a° 1024.

(2) Ibidem, p. 171, constitution de Leduin sur le tonlieu.

(3) Ibidem, p. 142.

(4) Voyez dans Guiman le dénombrement des maisons du *suburbium*.

(5) *Census de precariis monasterii* cf. Privilège de Hincmar, archevêque de Rheims, de 870, Guiman, p. 26, et le privilège du roi Eudes de 891, ibidem p. 51. A Dinant, les *censuales* étaient pareillement établis dans des *curtilia* moyennant un cens foncier, voyez H. Pirenne, Dinant, p. 15 et les notes.

(6) Guiman, p. 239. Voyez en outre sur cette immigration les pp. 162—155—153.

(7) Guiman, p. 163, a° 1161. Lettres d'André, évêque d'Arras.

Il restait à ménager une place à tous ces nouveaux venus. Guiman nous fait assister à leur établissement sur le territoire du *suburbium*. Au pied du *castrum* s'étendait le vaste *pomerium* de l'abbaye; comme la population s'accroissait sans cesse, il fut divisé en parcelles et abandonné aux nouveaux habitants, *consilio majorum in hortos et hostagia divisum, hospitibus ad manendum contraditum fuit* (1). La chapelle, qui avait été érigée dans le verger pour le service des moines malades, prit bientôt une importance telle qu'elle devint église paroissiale (2). Le jardin de l'abbaye fut également sacrifié : on y bâtit une chapelle en l'honneur de S[t] Maurice et la population y devint en peu de temps si importante que déjà en 1090 l'abbé et les chanoines se disputaient les revenus de ce quartier (3). Le *vicus Ermenfridi,* ainsi appelé très probablement d'un certain Ermenfridus qui y avait son manse, fut pareillement distribué en parcelles : *distributus per mansiones* (4).

Les alentours de la *civitas* étaient avant leur envahissement divisés en *mansi* et il nous est possible d'en reconstituer plusieurs d'après le dénombrement des maisons, dressé par Guiman en 1170. Chaque *mansus* était d'ordinaire divisé en trois parties (5), tandis que trois *mansi* constituaient probablement un courtil, comme l'auteur du

(1) A Rheims, nous voyons en 1183 l'archevêque Guillaume abandonner sa *cultura* aux bourgeois *ad domos construendas et novum ibidem burgum pariter edificandum.* Chaque *perticata* paiera chaque année à la S[t] Remi 12 deniers de cens; certaines parcelles ne paieront que 9 deniers (P. VARIN, Archives administratives de Rheims, I, p. 402). — En 1205, l'archevêque Guy abandonne une autre partie *ad edificandum domos ibidem ita quod mansionarii ejusdem loci nobis vel majori terre pro nobis, de singulis perticatis terre reddent solummodo ortodecim denarios censuales annuatim in festo S. Martini.* (Ibidem, I, 2[da] pars, p. 458. Voyez aussi à la page 502 l'acte du mois de Septembre 1216).

(2) GUIMAN, p. 155.

(3) Ibidem, p. 146.

(4) GUIMAN, p. 162.

(5) Exemples frappants, ibidem, pp. 202—206—210—211—214.

cartulaire nous le dit pour le courtil des Lépreux (1) Remarquons que nous ne trouvons aucune trace de manses dans la *civitas*, qui, relativement restreinte et envahie par les habitations de la *familia,* ne laissait aucune place à la culture, ni dans le *pomerium,* qui, affecté tout entier à l'usage du monastère, ne connut jamais la division en manses et ne fut détourné de sa destination primitive que pour être divisé en parcelles à bâtir, accensées presque toutes au taux de quatre sous. Le rédacteur du cartulaire rappelle encore que divers terrains, occupés par plusieurs censitaires, constituaient primitivement un seul courtil et nous met ainsi au courant de l'existence de trois *curtilia* dans la ville (2). Ce sont les seuls dont nous ayons connaissance; par contre il existait d'innombrables courtils au delà du territoire englobé dans la ville, à la porte de Punyel la *Villa* de la vigne ne comprenait rien moins que cent et seize courtils et un demi, payant chacun, six deniers et deux chapons à la Noël et six deniers à la Saint-Remi (3).

L'accroissement si rapide de la population avait entraîné la construction de nouvelles églises et la formation de nouvelles paroisses. Ce fut une cause de longue discorde entre l'abbé et l'évêque qui se disputaient mutuellement les droits d'église. Eugène III intervint et demanda à l'évêque Godescalc de permettre l'érection d'une nouvelle paroisse pour les habitants du *pomerium*, vu que l'église de Ste Croix était devenue trop petite, *que parrochianos suos pro ipsorum multitudine capere non sufficiat.* Il insista aussi pour que la population nouvelle pût reconnaître la chapelle de Sainte Marie dans le

(1) Ibidem, p. 255 : *Curtilium Leprosorum quod tres mancoldos sementis continet.* A la p. 237 après avoir énuméré neuf censitaires, l'auteur ajoute : *erat prius curtilium unum* or, en supposant la division du manse en trois parties admise, il y aurait eu trois manses en ce courtil.

(2) PP. 237 à 238.

(3) PP. 243 à 247.

jardin, appartenant à l'abbé, comme église paroissiale (1). La division demandée fut faite en 1152. Ces différends religieux ne se trouvaient cependant apaisés que pour renaître aussitôt. L'abbé prétendit avoir droit à toutes les églises, puisque *tota civitas Attrebatensis in fundo Sancti Vedasti est, nihilque in toto civitatis ambitu absque abbatis et ecclesie consensu construi possit nisi tantum in vico Strate in ea videlicet parte que episcopi est* (2). En 1161, une commission de quatre arbitres fut nommée pour examiner les droits respectifs des uns et des autres. Ces démêlés ne sont pas sans jeter quelque lumière sur l'établissement de la nouvelle population autour du *castrum*. Les arbitres devaient avant tout trancher un premier point : combien de chapelles fallait-il à la nouvelle ville et dans quels endroits étaient-elles nécessaires ? La question de la nécessité de différents oratoires fut rapidement résolue : *viderunt enim urbem dilatari, populum crescere et multiplicari, hospites multos confluere, unde veraciter cognoverunt plures ecclesias ad serviendum Deo et ad curandum populum esse necessarias* (3). Les prétentions de l'évêque et de son chapitre étaient quadruples. D'abord ils prétendaient avoir le *jus parrochiale* sur les quatre chapelles qu'ils avaient construites autour du *castrum,* ce que l'abbé contestait puisque tous le fonds appartenait à l'abbaye en que personne ne pouvait y bâtir sans l'assentiment de l'abbé. Ensuite les chanoines voulaient prélever à leur profit la dîme et les oblations dans le *Vicus Ermenfridi,* divisé en parcelles et nouvellement habité. Les moines protestaient avec indignation, puisque c'était là les priver de tout revenu dans un lieu, qui livré jadis à des cultures diverses leur avait assuré jusque là la dîme. En troisième lieu, les chanoines prétendaient avoir droit aux *hospites,* qui s'étaient établis dans la maison des Lépreux après le départ de ces derniers ; l'abbé

(1) P. 153.
(2) Guiman, p. 239.
(3) Ibidem, p. 163.

élevait les mêmes prétentions. Enfin, le quatrième chef se rapportait à la possession de la maison d'Alelmus de Novevillela que les chanoines disaient se trouver dans la paroisse de leur cathédrale.

Le désaccord entre les deux puissances ecclésiastiques fut terminé à l'entière satisfaction des chanoines. Sauf certaines restrictions, ils obtinrent gain de cause dans toutes leurs réclamations. En principe les droits de l'abbé étaient cependant inconstestables (1). Voilà comment la toute puissance de l'abbé fut battue en brèche dans l'ordre spirituel! Nous verrons plus loin la lutte parallèle que les bourgeois entreprirent contre son pouvoir temporel.

Il nous reste d'abord à examiner quelle était la situation juridique de cette population installée au pied du *castellum* et dont l'importance était déjà considérable au XI[e] siècle. Leur établissement ne pouvait certainement pas se faire dans les mêmes conditions que celui des immigrants du *Portus Gandensis.* Ici le terrain appartenait à un seigneur justicier, tandis que là-bas il était aux mains d'un abbé, qui n'entendait évidemment ne rien céder de ses droits sur la terre et sur la personne de ses tenanciers. Les résistances que nous lui voyons opposer dans la suite aux prétentions de la population nouvelle devenue puissante nous renseignent suffisamment sur ses intentions lors de la fixation à demeure des premiers arrivants. La prise en possession du sol par les immigrants dut s'effectuer d'après les formes du droit existant, à savoir d'après le droit domanial (2). Il y avait néanmoins une différence entre les immigrants et les serfs du domaine de Saint Vaast, c'est que la plupart des nouveaux venus, libres à leur arrivée, tout en se soumettant à certaines prestations domaniales et à la dîme (3), n'entendaient cependant pas entrer dans la *familia*

---

(1) PP. 161 à 165.

(2) H. Pirenne, Orig. des Constit. Urbaines, pp. 21 et 22.

(3) La perception de la dîme est prouvée par le privilège de Pascal II de l'an 1090 : *Ceterum* DE NOVO BURGO *matricis ecclesie clerici*

S. Vedasti, devenir des serfs et rester attachés à la glèbe (1). Le tarif du tonlieu, fixé par l'abbé Leduin en 1036, nous parle en effet de l'*homo liber* se livrant au commerce (2). Un passage de Guiman nous dépeint cette situation primitive comme toute patriarcale : il était de coutume pour les censitaires d'aller porter eux-mêmes leur tribut au moine chargé de la perception et entouré des *villici* de l'abbé : *Sciendum in primis quod ex antiqua consuetudine hostagia ad ecclesiam Sancti Vedasti deferri et a debentibus solebant monacho, circumsedentibus villicis, presentari.* C'était l'âge d'or, la belle époque de l'organisation domaniale ! Et elle était loin au temps de Guiman ! *Verum nunc tum nostra negligentia quam civium superbia, longa etate senuit, ut hospitibus ea deferre nolentibus monachus circuiens colligat.* La *familia* cependant était restée fidèle à l'ancien principe, et plus directement sous l'autorité de l'abbé, à l'abri des soucis de la liberté et des avantages du commerce, elle continuait paisiblement à payer le cens au *miles cum monacho ad valvas ecclesie sedens.*

Il est inutile d'insister sur le caractère mercantile de la colonie fondée à l'entour du *castrum.* Rappelons seulement que le commerce est déjà si important au commencement du XI[e] siècle qu'en 1024 et en 1036, deux constitutions sont élaborées pour fixer les droits de l'abbé au tonlieu et le tarif de ce tonlieu. En 1024, on fixe les limites du territoire dans lequel se fera désormais la perception : tous ceux qui restent en deça des limites tracées et qui font le commerce,

---

primitias decimas et tres per annum solemnes oblationes recipiant, videlicet ad Pascha, Pentecosten, Natalem Domini. Guiman, p. 149. Cette dîme disparut, comme à Gand et ailleurs, devant la conversion du sol urbain en terrain à bâtir.

(1) Un texte d'Etampes (charte de 1179, Ordonn. XI, p. 211) nous montre d'une manière on ne peut plus explicite comment la terre est donnée au bourgeois dégagée de tout caractère servile : *quod quicumque voluerit emat terram quæ dicitur octave* (terre servile) *salvis consuetudinibus nostris,* NEC OB HOC EMPTOR SERVUS NOSTER EFFICIATUR.

(2) GUIMAN, p. 172.

qu'ils soient laïques ou clercs, paieront le tonlieu à moins qu'ils ne soient de la *familia S. Vedasti : omnes illi qui manent infra hos terminos tam clerici quam laici qui sunt mercatores debent theloneum Sancto Vedasto nisi sint de censu Sancti Vedasti vel Sancte Marie de Civitate, tam qui vendit quam emit* (1). Ce développement soudain du commerce sous les murs d'Arras nécessita la création de deux fonctionnaires nouveaux, le *thelonearius* et le *monetarius*. En 1111, les marchands organisés en gilde (2) essaient de se gouverner par leurs propres échevins.

C'est dans cette terre de Saint Vaast, enchaînée dans les liens du droit domanial, que nous verrons évoluer la personne et le sol vers la liberté. Le cadre de la vieille administration, après s'être déformé, finira par se rompre, le sol s'arrachera insensiblement aux étreintes qui le condamnent à l'immobilité pour reprendre de la vie et s'engager comme valeur économique dans la circulation générale des richesses. Non seulement nous assisterons à Arras à la conquête de la liberté du sol, mais nous verrons *simultanément* la bourgeoisie se donner des magistrats indépendants et le commerce se dépouiller de l'entrave du tonlieu (3). C'est encore Guiman qui nous permettra de saisir en grande partie ces trois grandes manifestations de la vie urbaine et du droit urbain.

A l'époque de la rédaction du cartulaire, les droits de l'abbé font déjà l'objet d'une vive discussion. A maint endroit l'auteur nous parle de la *superbia civium*, qui les

---

(1) Guiman, p. 166.

(2) Cf. Guiman, pp. 179-181, *Privilegium Balduini comitis de theloneo et censu Sancti Vedasti.* On y parle du *major de gilda.* — Voyez aussi p. 191.

(3) Voyez p. 17, note 5. Dans les villes qui doivent leur origine au commerce comme nos villes de Flandre, les premiers bourgeois sont en même temps marchands et propriétaires fonciers. C'est ce qui explique pourquoi on lutte tout à la fois pour la liberté du sol, l'émancipation du commerce et l'autonomie de la magistrature.

pousse à revendiquer des droits injustes vis à vis de l'abbé; des *hospites* qui s'interrogent sur le motif des *hostagia* auxquels ils sont astreints, *sciscitantes unde ea debeant;* des marchands qui se font passer frauduleusement pour serfs afin d'échapper au tonlieu (1); des échevins qui essaient d'opposer leur autorité à celle de l'abbé. C'est au milieu de cette agitation sociale que Guiman se décide à écrire pour fixer d'une façon indiscutable les droits de l'abbé et mettre un frein aux prétentions injustes des laïques, qui n'ont déjà causé que trop de dommage à l'église (2). Le tableau que nous dépeint Guiman est celui d'une cité en mouvement, impatiente de secouer la poussière d'institutions vieillies pour se donner un droit nouveau et une administration autonome. Quelle illusion nourrit notre rédacteur s'il croit pouvoir par un faible écrit opposer une digue infranchissable au flot montant d'une bourgeoisie à la conquête de sa liberté!

La communauté, qui venait de couvrir comme par enchantement les alentours du *castrum,* était gouvernée par des échevins, mais ces magistrats n'avaient rien d'urbain, c'était des gens pris dans la *familia* de St Vaast, représentant l'abbé et administrant la justice au nom du prélat (3). En 1024, leur autorité est nulle : l'abbé établit

---

(1) La coutume sur le tonlieu de 1024 établit la preuve à fournir par celui qui prétend être de la *familia* et partant exempt du tonlieu : *Omnes illi qui sunt de censu S. V. sunt liberi a theloneo et omnes illi qui non sunt de censu debent theloneum si fuerint mercatores. Quicunque voluerit probare se esse de censu S. V. hoc debet probare per juramentum suum et per sex viros et mulieres sue originis ex parte sue matris.* GUIMAN. p. 170. Voyez aussi les chartes de Charles le Bon et de la comtesse Sibille, pp. 182 à 188.

(2) PP. 7 — 102 et 103 — 107.

(3) Un passage de Guiman (p. 226) nous parle de différents groupes d'échevins : *In his curtiliis (in vico Borriana) nullus villicus nisi prepositus, qui eos per quos vult scabinos judicat, sive* PER ILLOS DE CIVITATE *seu* PER ALIOS DE DOMINICA CURTE, *vel* PER ILLOS DE STRATA. Tous ces échevins ne ressemblent que par le nom aux *scabini* carolingiens et aux échevins des bourgeois; ce sont des fonctionnaires, à l'origine

qu'il a le droit de saisir, sans leur intervention, la personne et les biens de celui qui ne paie pas le tonlieu : *potest etiam capere theloneum suum et arrestare mercaturas illorum qui nolunt solvere theloneum tam in civitate Atrebatensi quam extra* SINE JUSTITIA ET SCABINIS, *et sequi illos qui furtive asportant theloneum suum* (1). Cent ans plus tard, la situation se trouve considérablement changée, les bourgeois ont des magistrats choisis dans leurs propres rangs. En 1111, les marchands d'Arras prétendent répondre tout d'abord devant leurs échevins pour tout délit relatif au tonlieu et déclarent ne vouloir comparaître ensuite devant l'abbé que si son *nuntius* est assisté de deux de leurs échevins au moins. Le comte de Flandre, Baudouin VII, que l'abbé Henri avait appelé à son secours, nous parle en ces termes de la situation nouvelle que les bourgeois voulaient créer à leur commerce : *hanc legem mei comitatus primordio idem burgenses destruere volentes, ecclesiam ipsam super hoc inquietare ceperunt, ut per suos scabinos, quorum pars theloneum debebat* (2), *prejudiciare, dicentes quod nisi duo ad minus scabiones cum nuntio mercato adesset, non responderent.* Le comte, entouré de ses barons, appelle les échevins au nombre de douze, il les adjure de déclarer la coutume existante et interpelle tout spécialement le *major*

---

de condition servile, qui dans le grand domaine administrent la justice, généralement la justice foncière, sous l'autorité directe du grand propriétaire. Dans la ville, ces échevins disparaissent devant les échevins des bourgeois-marchands. Les *scabini de Strata* dont parle le texte sont les échevins de l'évêque, cf. p. 122, n. 1.

(1) Le texte établit aussi les limites du territoire dans lequel l'abbé aura action. Le marchand, arrêté pour avoir voulu frauder le tonlieu, paiera une amende de 60 sous ; s'il est *de terra comitis*, la moitié de l'amende ira au comte, l'autre moitié à l'abbé ; s'il est *de terra S. V., totum forefactum ecclesie S. V. debet esse.*

(2) Preuve que les échevins étaient pris parmi les commerçants et sans nul doute parmi les grands commerçants qui étaient comme à Gand, à Bruges et ailleurs les premiers de la ville. La plupart de ces échevins, appelés par le comte en 1111, figurent encore comme échevins en 1114, voyez WAUTERS, Preuves, p. 14.

de gilda eorum. Quelques uns, après avoir cherché une échappatoire, se voient à la fin forcés de reconnaître leurs torts. Cet aveu obtenu, le comte s'empresse de rétablir l'abbé dans toute l'intégrité de ses droits (1). Cet échec ne diminua cependant pas l'importance des magistrats bourgeois. En 1115, le comte les consulte pour vider le différend qui s'était élevé entre l'abbé et les boulangers, forcés par le prélat de se rendre suivant la coutume au seul moulin de Mellenz (2). Ils nous apparaissent parmi les témoins de l'accord au nombre de douze (3). Dans la plus vieille charte d'Arras, qui servit de base aux chartes de Gand, de Bruges et de St Omer, nous remarquons l'action prépondérante des échevins : leur juridiction, clairement établie, s'exerce d'une manière indépendante (4).

Ce qui nous intéresse principalement ici, ce sont les progrès accomplis par le magistrat urbain en matière de juridiction foncière. Ils produisent, pour ainsi dire, les premiers ébranlements du sol urbain. Cette juridiction appartenait primitivement à l'abbé, qui l'exerçait en sa qualité de grand propriétaire (5), par l'intermédiaire d'un tribunal foncier, composé de *scabini* exclusivement pris

(1) Guiman, pp. 179 à 181, *Privilegium Balduini comitis de theloneo et censu Sancti Vedasti.*

(2) Ibidem, p. 333 : *Scabinos consistentes et altiores et credibiliores viros civitatis super hoc consului.* Au XIVe siècle, les boulangers ne dépendent plus en rien de l'abbé et constituent une corporation indépendante, cf. Observations sur l'Echevinage de la ville d'Arras, par Ch. de Wignacourt, Arras, 1864, p. 207.

(3) Plusieurs de ces échevins sont les mêmes que ceux appelés en 1111 lors de la querelle au sujet du tonlieu.

(4) Inventaire des chartes de l'abbaye de St Vaast à Arras, publié par Guesnon (l'ouvrage ne porte pas le nom de l'auteur), no 1. Pour être échevin il fallait être *ancien marchand, avoir pignon sur rue dépendant de l'échevinage et ne relevant d'aucune autre juridition.* Observ. sur l'Ech. d'Arras par Ch. de Wignacourt. Introd. p. X. La réunion en un seul corps des magistrats de la *ville* et de la *cité* d'Arras ne se fit que par l'édit de 1749, ibidem, p. VI.

(5) Guiman. Cartulaire de St Vaast à Arras, p. 255.

dans la *familia*. Les magistrats, que les bourgeois se donnent plus tard et que nous voyons entrer en scène en 1111, s'emparent de cette juridiction en matière foncière comme ils s'arrogent la juridiction en matière commerciale, civile et pénale (1).

Dès le commencement du XIIe siècle, nous les voyons assister à la donation d'une maison que la veuve de Dodon de Hastis fait à l'abbé : *presentibus scabinis* porte la charte que Charles le Bon octroie en vue de cette donation. Ce prince nous apprend encore que les échevins sont juges en cette matière puisqu'il nous parle du *judicium scabinorum quorum judicio semper disponitur tota eadem civitas in consimili causa* (2). Dans une autre charte, par laquelle Charles le Bon confirme une donation, quatre échevins figurent parmi les signataires de l'acte (3). Ce sont aussi les magistrats bourgeois qui procèdent au partage des maisons entre les héritiers (4). En 1170, leur autorité paraît solidement établie. Voici en quels termes Guiman s'exprime lorsqu'un censitaire refuse de payer le cens foncier dû à l'abbaye : *a scabinis* INDULTUM EST *ut . . . super terram ubi debetur hostagium*, PER JUSTITIAM ET SCABINOS VADIUM LICENTER ACCIPIAT (5), ce qu'il nous dit encore à un autre endroit : *Quatenus si debentes hostagia ea diminuere vel negare voluerint, ad terras trahat et,* ADDUCTIS SCABINIS ET JUSTITIA, *ibidem vadia accipiat* (6).

---

(1) Quant à la juridiction en matière commerciale, voyez dans Guiman le différend de 1111. — En matière civile et pénale, voyez la vieille charte d'Arras, dans l'Inventaire des chartes de l'abbaye de St Vaast à Arras, no 1. — La dévolution de la juridiction en matière de poids et mesures aux échevins de la ville d'Arras se fit par une charte de Robert d'Artois de l'an 1271, mois d'octobre, cf. Observ. sur l'éch. d'Arras par Ch. de Wignacourt, P. J. p. 116 in fine et p. 117.

(2) GUIMAN, pp. 207 à 209.

(3) Ibid. p. 212.

(4) Ibid. p. 194.

(5) P. 193.

(6) P. 7.

Le but des échevins sera définitivement atteint lorsque leur juridiction sera seule obligatoire en matière foncière. Le dernier texte cité implique déjà l'autorité exclusive des magistrats urbains en matière de gage. Si le vieux droit d'Arras ne nous parle pas encore de la juridiction gracieuse des échevins (1), la charte de 1194 par contre reconnaît officiellement l'*Obligatorische Auflassung* devant les échevins : *Nullum donum, nulla venditio, nulla concessio, nulla investitura tenebit*, NISI FACTA FUERIT CORAM SCABINIS. *Nullus clericus adversus laicum hereditatem suam petere potest, nisi per advocatum suum et per justitiam nostram et* JUDICIUM SCABINORUM; *similiter nec feodum suum nisi per dominum a quo descendit et judicio hominum suorum* (2). Par là le droit de propriété de l'abbé se trouve anéanti. Le sol urbain lui échappe pour passer sous l'autorité directe du conseil (3).

Quels étaient les droits et les obligations du censitaire ? Nous pouvons plus ou moins les fixer en 1170. A cette date, un mouvement énergique s'est déjà produit contre le maintien de la tenure domaniale. Guiman exprime toutes ses doléances à ce sujet. Le censitaire, se demandant pourquoi il doit le cens, refuse d'aller le porter, selon une antique coutume, au moine chargé de recueillir à des jours déterminés et en présence des villici les *hostagia ad valvas ecclesie.*

---

(1) Ce droit avant tout pénal nous laisse entrevoir clairement le rôle des échevins en matière répressive. Voyez Guesnon, Inv. des chartes de l'abb. de S. V. d'Arras, n° 1.

(2) Charte de 1194, Guesnon, op. cit., n° 4. — Dans la confirmation de cette charte en 1211 par Louis, fils de Philippe Auguste, ces dispositions font l'objet des §§ 37 et 38. Voyez Warnkœnig, texte allemand, IV, n° 165.

(3) Nous constatons un phénomène analogue dans l'ordonnance de 1178 sur les attributions des baillis en Flandre § 10 : *Si homo* PER SCABINOS *domum suam sine scampno invadiaverit eam forisfacere non poterit nisi salvo catallo ejus qui domum illam habet in vadio.* L'ordonnance, faite exclusivement pour les villes, ne distingue pas sur quel fonds se trouve la maison.

Désormais l'abbé, seigneur tréfoncier, se voit obligé d'envoyer un délégué dans la nouvelle ville pour y opérer la perception, et quelles difficultés l'envoyé ne rencontre-t-il pas! Quand il se présente, le censitaire déclare devoir moins qu'il ne doit et même s'arrogeant une liberté usurpée il refuse catégoriquement de payer (1). Toute cette agitation nous montre les droits fonciers de l'abbé sérieusement compromis et le désir des bourgeois de se débarrasser du cens foncier, ce dernier lien qui les rattachait à leur ancien maître. C'est en vain qu'au milieu de cet ébranlement social Guiman se propose d'écrire pour fixer les droits de l'abbé, qu'il engage le percepteur des revenus fonciers de faire soigneusement sa ronde dans le faubourg commercial, d'annoter les noms de tous les censitaires et le montant de leur prestation, c'est en vain qu'il supplie les hommes à venir de ne rien changer à son livre pour réserver ainsi aux siècles futurs un criterium infaillible dans les contestations, rien ne pourra arrêter la bourgeoisie dans sa marche lente mais sûre vers l'émancipation personnelle, commerciale et foncière!

Une toute première obligation du tenancier est celle du cens qui nous apparaît sous le nom de *hostagium* (2). Cette prestation foncière est due dans toute l'étendue du territoire d'Arras puisque tout le fonds appartient à l'abbaye (3). Malgré les difficultés que la perception du cens rencontre déjà en 1170, il est cependant payé encore à cette époque par les habitants du *suburbium*. Nous le voyons même acquitté par les échevins, qui composaient ici comme ailleurs la haute société de la nouvelle ville (4).

---

(1) Guiman, op cit. p. 102.

(2) *De hostagiis autem* id est censibus domorum. Guiman, op. cit. p. 102. — *Hostagium* marque aussi l'*area*, *hofstatt*, ainsi dans ce texte : *Pomerium* .... in hortos et hostagia divisum, *hospitibus ad manendum contraditum fuit*, p. 155.

(3) *Universa civitas attrebatensis in fundo S. V. est.* Ibid., p. 239.

(4) Guiman nous cite les noms de douze échevins, probablement

Si le censitaire est astreint au paiement d'un cens pour la possession du fonds, il a par contre un droit de propriété véritable sur la superficie ou l'*amelioratio* qu'il peut aliéner à titre onéreux ou gratuit. Il se trouve cependant limité dans son action par ce principe du droit domanial, qui l'oblige à s'assurer au préalable le consentement exprès du seigneur foncier (1) et à demander l'investiture de l'acquéreur. C'est ainsi que nous voyons la veuve de Dodon de Hastis faire donation de sa maison, *mansio lapidea,* à l'abbaye de St Vaast. Comme elle donne dans la suite la même maison à l'abbaye d'Anchin, des difficultés éclatent entre les deux bénéficiaires. Charles le Bon, appelé comme arbitre, attribue la maison litigieuse à Saint Vaast : *tum quia illam tibi* (scilicet abbati S. V.) *prius legaliter dederat, tum quia absque tuo assensu, quoniam* FUNDUS TERRE EJUSDEM MANSIONIS TUUS EST, *dare non poterat* (2). Ces motifs n'impliquent pas la défense d'aliéner la superficie au profit d'un étranger. A la fin du XIIe siècle, nous constatons une mobilité du sol telle qu'au témoignagne de Guiman elle jette la confusion dans les droits de l'abbé (3). Ce droit de disposer librement de l'*amelioratio,* existant au profit du censitaire dès la fin du XIIe siècle, n'est qu'une conséquence du droit nouveau, qui s'est développé dans la ville. La coutume ancienne, toute domaniale, est loin de consacrer une telle liberté. Guiman nous la fait connaître et tout en avouant qu'elle est tombée en désuétude, il la consigne néanmoins dans son livre dans l'espoir que quelqu'un pourra la rétablir à l'avenir : *Legem autem*

---

les noms de ceux qui étaient en fonction lors de la rédaction du carlaire. Voici ces noms : Seybertus, p. 201 ; — Wido, p. 204 ; — Robertus Crassus, p. 205 ; — Egidius, p. 210 ; — Goso, p. 211 ; — Laurentius, p. 214 ; — Wido, p. 215 ; — Aldefridus, p. 217 ; — Wido, p. 223 ; — Guido, p. 223 ; — Gilio, p. 228 ; — Gualterus, p. 231.

(1) Guiman, op. cit., pp. 102 à 103.

(2) Ibid., pp. 207 à 209.

(3) Ibid., p. 102.

generalis placiti alodiorum que quidem lex licet adhuc in camera abbatis ipsa alodia judicentur ad comparationem tamen antique consuetudinis et dignitatis tota pene deperiit, huic operi inserere dignum duximus, ut eam sicut quisquis eam restituere voluerit futuris temporibus. Cette loi, qui nous rappelle un temps où les droits de l'abbé régnaient dans toute leur vigueur, défendait de vendre ou d'engager son *alodium* (1) sans la permission de l'abbé ou du prévôt. Si on était contraint d'aliéner par nécessité, on devait offrir sa censive à l'abbé, qui pouvait l'acheter à un prix inférieur à celui qu'offrait le tiers. Si le prélat ne voulait ou ne pouvait racheter, il autorisait la vente au profit non pas d'un étranger mais d'un proche parent ou d'un individu soumis à la même loi. Si l'aliénation se faisait à l'insu de l'abbé ou du prévôt, l'abbé pouvait revendiquer le bien, qui était enlevé à l'acheteur et au vendeur pour faire retour à l'église (2).

L'application d'une telle loi ne pouvait se maintenir dans une ville commerciale où des éléments étrangers ne cessaient d'affluer. Elle fut abandonnée. En 1170 les bourgeois, dégagés des entraves de ce droit vieilli, aliènent librement leurs possessions et ne sont limités dans leur action que par la nécessité de demander le consentement préalable de l'abbé. Sans doute, ceci était encore un obstacle, qu'ignorait la tenure libre du droit urbain, mais l'abolition de l'ancienne loi n'en constituait pas moins déjà un sérieux progrès.

Outre le cens, le censitaire payait des droits de

---

(1) Les églises appellent leurs biens alleux. Dans certains endroits nous rencontrons les *homines allodiarii* ou les alleutiers investis de la juridiction foncière. Le censitaire lui-même, établi sur un tel alleu, appelle son fonds non pas censive mais alleu en se plaçant au point de vue de l'église. Cet *alodium* n'a donc rien de commun avec l'alleu urbain dont nous avons parlé au chap. Ier.

(2) Voyez le texte de la loi dans Guiman, p. 258.

mutation. L'abbé les prélevait sous le nom de *relevationes, introitus et egressiones.* Le censitaire les devait à raison de chacune des maisons qu'il détenait, s'il en possédait plusieurs. En cas de partage entre cohéritiers par les échevins, chaque héritier y était obligé, et si plus tard les différentes parties se réunissaient à nouveau dans une seule et même main, l'acquéreur devait les droits non pas pour la maison envisagée dans son ensemble mais pour chacune des parties qui la composaient *tot debebit consuetudines quot fuerint per scabinos facte partitiones.* Ces droits étaient menacés à la fin du XIIe siècle. Guiman prie le percepteur d'examiner avec soin, lorsqu'il se trouve en présence d'un censitaire non inscrit dans sa liste, par qui et comment le nouveau censitaire est entré en possession, et après avoir découvert la fraude d'exiger du *villicus* les droits dûs (1). Les établissements religieux, bâtis dans la ville, étaient obligés de constituer un homme vivant et mourant, au décès duquel il fallait acquitter les droits de relief (2).

Les *hospites Sancti Vedasti* avaient à leur tour des *hospites* entre lesquels ils avaient partagé tout ou partie de leurs fonds. Guiman les indique globalement et se contente de dire que les *hospites* d'un tel payaient autant ou bien que le *mansus* d'un tel qui comptait autant de maisons, devait autant (3).

La situation juridique des gens établis dans le faubourg commercial, différait déjà très sensiblement à la fin

---

(1) P. 194 et p. 195.

(2) GUESNON. Inv. des Ch. de l'abb. de S. V. d'Arras, n° 8 : Acte de constitution d'un homme vivant et mourant par l'hôpital de St Jean en 1208.

(3) C'est le même phénomène *mutatis mutandis* que nous constatons dans le *Portus* de Gand. Les bourgeois, astreints au cens vis à vis de l'abbé, divisent leurs fonds, leurs cours, leurs jardins pour les donner à cens à d'autres bourgeois d'après le mode de la tenure libre du droit urbain.

du XIIe siècle de celle des tenanciers habitant les nombreux courtils environnants et restés à peu près à leur point de départ. Comme l'abbé n'avait à lutter ici ni contre les prétentions des chanoines dans l'ordre spirituel, ni contre les usurpations de la bourgeoisie naissante dans l'ordre temporel, il exerçait encore ses droits dans toute leur vigueur. Gens paisibles, et livrés aux travaux des champs, à l'abri des soucis du commerce et des aspirations de la liberté, les *censuales Sancti Vedasti* ne songeaient guère à contester les droits immémoriaux de leur prélat. Dans la *Villa Hadis* (1), pour ne citer que cet exemple, l'abbé possédait une église, une *domus dominicata*, toutes les justices, la banalité des moulins, la dîme, trois corvées par an (2). Ses censitaires agricoles portaient eux-mêmes leur cens capital au moine et au *miles,* qui le détenait en fief, *ad valvas ecclesie*, le jour de la Saint Remi, usage antique auquel les censitaires de la ville avaient cessé de se conformer. Si les gens de la *familia Sancti Vedasti* étaient exempts du tonlieu dans l'intérieur des limites fixées pour la perception de ce droit (3), ils payaient par contre des droits de formariage et de main-morte (4).

Nous remarquons aussi à Arras l'existence de nombreux fiefs relevant de l'abbé ; non seulement ce sont des fours banaux, tel ou tel revenu affieffé, mais aussi des maisons, ainsi la maison de l'échevin Sybert constitue un fief (5). Cette terre urbaine féodale devait avoir une impor-

(1) Achicourt, Arras-Sud.

(2) Guiman, pp. 248 à 253. Nous avons vu la banalité des moulins compromise dans la ville, voyez plus haut p. 97.

(3) Ibid., p. 165.

(4) Ibid., p. 177 à 179 : *Si censualis S. V. uxorem ducit sue legis IX den. dabit et mulier IX et de mortua manu vir IX et mulier IX. Qui denarii omnes de feodo militis sunt qui censuales custodit. Si vero homo S. V. uxorem extra legem suam ducit, XVIII den. dabit, quia nimirum heredes suos a libertate S. V. alienat et excludit et horum denariorum due partes abbatis sunt tertia in feodum militi cedit.*

(5) Ibid., p. 201. Nous voyons ici la manifestation de ce fait que le bourgeois marchand, devenu riche, essaie d'entrer dans les cadres de

tance assez grande, puisqu'elle fait l'objet d'une stipulation spéciale dans la charte de 1194 (1). Nous rencontrons ainsi dans la ville d'Arras deux catégories distinctes de biens : la tenure d'origine domaniale, engagée dans la voie de l'émancipation, et le fief.

Nous concluons qu'à la fin du XIIe siècle, au moment où écrit Guiman,le régime de la propriété à Arras se trouve dans une situation transitoire : ce n'est plus le régime du droit domanial et ce n'est pas encore celui du droit urbain. Le chemin parcouru jusqu'ici est le suivant : Juridiction volontaire dévolue aux magistrats bourgeois — mobilité du sol moyennant le consentement préalable de de l'abbé — propriété de la superficie. La route à parcourir encore est celle-ci : se défaire des dernières attaches du droit domanial, du cens, du consentement de l'abbé en cas d'aliénation, des droits de mutation. Les bourgeois d'Arras vont réaliser tout ce programme En juillet 1245, nous assistons à la remise du cens foncier moyennant le paiement par la ville d'une somme annuelle de 23 liv. par. (2), et chose remarquable, la même année, le même mois, nous pouvons dire le même jour, l'abbé renonce au tonlieu en retour d'une somme annuelle de 800 liv. par. à payer par la ville (3).

---

la féodalité. A Saint-Trond, l'abbé pour s'assurer l'appui de certains bourgeois puissants leur donne des terres en fief et les déclare ses vassaux. Voyez le Livre de l'abbé Guillaume de Ryckel (1249-1272), publié par H. Pirenne, 1896, p. XIX, n. 5 de l'Introd.

(1) Voyez ci-dessus, p. 99.

(2) Guesnon. Inv. des ch. de l'abb. de S. V. d'Arras, nº 19. — Miræus, Op. dipl., IV, p. 552. Nous ignorons si cette somme fut remise postérieurement. Cette remise ne touche évidemment pas le cens foncier payé par le bourgeois au bourgeois pour prix d'une censive tenue selon la loi de la ville.

(3) Guesnon. Invent. des ch. de l'abb. de S. V. d'Arras, nos 20 et 21. Cette somme de 800 liv. par. devait se partager par moitié entre l'abbé et le comte d'Artois, à qui le prélat avait cédé en Juin 1239 (ibidem, nº 16) la moitié du tonlieu. En 1362, la comtesse d'Artois, Marguerite, prélève toujours les 400 liv. par. (Observations sur l'échevinage de la ville d'Arras, par Ch. de Wignacourt, P. J. p. 255).

Quant aux droits de mutation, ils échappent des mains de l'abbé pour tomber dans le patrimoine de la ville. Au XIVe siècle, nous les voyons en effet prélevés par l'échevinage (1) et comme la ville se trouve dans une situation financière très précaire, loin de les remettre, les magistrats établissent en 1358 que de tous les héritages qui se vendront on paiera de la livre huit deniers, dont quatre par le vendeur et quatre par l'acheteur (2). Le consentement de l'abbé à une aliénation immobilière a dû disparaître nécessairement du jour où la propriété a commencé à relever uniquement du droit urbain. La propriété soumise à ce droit ne connaît en effet, comme nous le verrons, ni le rapport ni le consentement exprès du seigneur tréfoncier comme condition sine qua non de la validité d'une aliénation ni les formalités de l'investiture.

Nous ne continuerons pas à suivre pas à pas la décadence de l'autorité abbatiale. Celle-ci sombra entièrement dans le courant du XIIIe siècle. Les textes du XIVe siècle nous prouvent que le prélat n'occupe plus vis à vis de la ville une situation prépondérante. Les rôles se trouvent même intervertis, ce sont les bourgeois qui commandent à l'abbé. En 1346, ils le forcent malgré ses protestations à intervenir dans les frais des fortifications et ils obtiennent gain de cause auprès du roi (3). En 1344, les échevins s'opposent à ce que le prévôt, les chanoines et l'évêque tiennent des marchés dans *le cloître* et dans la *civitas Attrebatensis*, comme ils en avaient coutume de temps immémorial (4). Dans la longue liste des *injurie* dressée par l'abbé en 1352, nous lisons que les éche-

---

(1) Observ. sur l'Ech. de la ville d'Arras, par Ch. de Wignacourt, P. J. p. 225, Statuts et règlements de l'échevinage du 3 mai 1356.

(2) Ibidem, P. J. p. 243.

(3) Observ. sur l'éch. d'Arras par Ch. de Wignacourt, P. J. p. 174.

(4) Ibidem, P. J. p. 168; — Ce procès se reproduisit plusieurs fois, voyez ibid. p. 315; p. 323; p. 342.

vins veulent prélever la maletote sur les censiers de Saint Vaast (1).

La ville d'Arras, en se débarrassant du joug de l'abbé, ne jouit cependant pas d'une autonomie complète : au fur et à mesure qu'elle brisait les dernières chaînes qui la rattachaient à son ancien maître, elle s'engageait dans les liens que lui préparait un nouveau maître, le roi de France.

A l'origine la situation de la seigneurie de Saint Pierre-lez-Gand est identique à celle d'Arras : ici les habitants sont tous assis *in fundo S. Vedasti,* là *in fundo S. Petri;* de part et d'autre nous trouvons un grand domaine sous l'empire du droit domanial et sous l'autorité absolue d'un abbé puissant; des deux côtés nous comptons une nombreuse *familia* et de multiples tributaires asservis au cens capital. Sous l'influence du commerce et de l'industrie, les deux seigneuries se différencient rapidement : Arras devient ville, St Pierre reste village, c'est dire déjà que les deux endroits vont parcourir une évolution différente et que la tenure domaniale de St Pierre ne pourra se transformer en tenure urbaine libre.

Si nous parlons ici de la tenure domaniale à Saint Pierre, qui en tant que village devrait rester en dehors de notre sujet, c'est d'une part parce que cette seigneurie fait actuellement partie du territoire de la ville de Gand, de l'autre parce qu'il nous a paru intéressant de faire ressortir le contraste qui existe dans l'évolution de deux tenures, identiques par leur origine et placées au début sur une même ligne, mais s'écartant bientôt l'une de l'autre sous l'influence de milieux différents. Tandis que l'une court rapidement au but et l'atteint dès 1245,

(1) Obs. sur l'éch. d'Arras, p. 196 et suiv.

l'autre ne doit son affranchissement qu'à la révolution française.

Par son diplôme du 8 Juillet 941 (1), le comte Arnulf avait donné à l'abbaye du Mont-Blandin la pleine propriété du territoire qui s'étendait jusqu'au *Portus Gandensis*. C'était là l'*alodium S. Petri* qui constituait une immunité. L'abbé y exerçait sa juridiction foncière par l'intermédiaire de son prévôt et de ses échevins. La *familia* avait élevé ses demeures au pied du monastère, sur le coteau du Mont Blandin, qui descend vers le *Portus*. La *cultura inferior* joignait immédiatement la seigneurie à la ville marchande d'entre Lys et Escaut. Une partie du sol s'appelait *terra Sancti Petri,* sans doute parce qu'elle était directement affectée à l'usage de l'abbaye. Les manants de l'abbé étaient comme partout ailleurs de condition servile. Ils ne furent émancipés que très tard et leur charte de communauté ne nous est pas parvenue (2). Au XIIIe siècle, l'abbé déclare libres certains serfs, mais ceux-ci ne montent que d'un degré dans l'échelle de la liberté, ils quittent la classe servile pour entrer dans celle des tributaires. En Janvier 1232, l'abbé libère une serve *quae servitutis jugo tenebatur adstricta,* sous la condition de se placer *in advocatia S. Petri ita quod in matrimonio contrahendo sex denarios, quolibet anno pro capite suo duos, duodecim in morte nobis persolvet* (3). Du Xe au XIIe siècle, les gens de condition ingénuile ne cessent d'affluer à St Pierre pour se mettre eux et leur postérité sous la protection de l'abbaye et s'astreindre au paiement du cens capital annuel de deux deniers. Ce mouvement se

(1) Voyez p. 14.

(2) Ne vaudrait-il pas mieux dire qu'il n'y a jamais eu de charte d'émancipation? Les changements favorables, survenus dans la condition des habitants du village de St Pierre, sont l'effet d'une lente évolution.

(3) Warnkönig, texte all., V, no 4.

ralentit considérablement au XIIIe siècle et se prolonge jusqu'au commencement du XIVe (1). Dans la seigneurie, l'abbé exige la corvée, la dîme, les droits de main-morte et de meilleur cattel (2).

Au XIIe siècle, il y eut dans le territoire de l'immunité un mouvement d'immigration assez important, comme nous l'attestent deux chartes de Philippe d'Alsace. En 1185, ce prince renonce à tout droit sur la personne et les biens de ceux *qui de villa Gandensi recedunt et in villa beati Petri mansionem sibi eligunt*, et en 1186 au droit d'aubaine que prélèvent ses fonctionnaires sur les étrangers qui viennent de tout pays se fixer dans la seigneurie : *quod officiales mei advenas, quos albanos vocant, qui ab extraneis regnis venientes in ipsorum jurisdictione mansionem sibi delegerunt, mihi attraherent et ipsis morientibus bona eorum partientes meo juri vindicarent* (3).

Grâce à cet élément immigrant, les *culturae* de l'abbaye subissent le sort du *pomerium S. Vedasti* d'Arras : elles sont divisées en parcelles et accensées. A la fin du XIIIe siècle, elles n'existent plus : leur souvenir se perpétue dans les noms de *vicus inferioris culturae, de nova platea.* Les censives paient presque toutes à l'origine une redevance en nature, qui consiste principalement en blé (4). Une certaine partie du sol de la seigneurie, connue sous le nom de *terra Sancti Petri,* est divisée en censives dont le cens peut être augmenté au gré du prévôt : *Census iste potest augmen-*

---

(1) Warnkönig, texte all., V, nos 8, 9, 12, 15, 16, 17, 21.

(2) En 1464 l'abbé y renonce en faveur des Gantois établis dans son domaine. Diericx, Mém., I, p. 192, note 1.

(3) Warnkönig. Flandr. Staats u. Rechtsgesch., II, nos 4 et 5.

(4) Le cartulaire de S. Pierre de 1281 nous renseigne que l'accensement des terres cultivées, sises entre la ville de Gand et le monastère, s'est fait surtout en retour d'une prestation en blé. Une rubrique porte : *Redditus silig. solvend. in festo beati Dyonisii in nova platea, in vico Stephani et in inferiori cultura.* Arch. de l'Etat à Gand, Cart. de St Pierre, ao 1281, fol. 1 et fol. 8recto.

tari si prepositus voluerit. Le taux du cens y est assez élevé. Dans la *Platea Stephani* et *in Ramis,* on mentionne la *terra Sancti Petri,* rapportant 12 sous et 2 chapons, 14 sous 2 chapons, et 20 sous 4 chapons (1). Sous la rubrique *redditus in Ramis,* on mentionne encore : *terra S. Petri super cimeterium Sancti Quintini III sol. et item terra S. Petri super dictum atrium XIIII sol. II cap* (2). L'étendue de cette terre n'était probablement pas fort grande : ce sont là les seules mentions trouvées dans le registre des revenus de 1281. La *cultura* n'était pas encore entièrement accensée en 1230 (3). Les redevances des maisons s'appelaient *denarii mansionum,* en flamand *de penninghen van de woeninghen* (4).

Le prévôt était chargé de la perception de ces deniers. La convention, intervenue entre le *villicus* et l'abbé en 1230, au sujet du *jus villicationis in villa Sancti Petri,* nous montre qu'au XIIIe siècle l'organisation y est encore toute domaniale. Quand le prévôt recueille les deniers des maisons à la Saint Denis, le *villicus* peut dîner avec les échevins : *quando praepositus colligit in die beati Dionysii et die subsequenti denarios mansionum sive culturae in villa Sancti Petri, debet villicus comedere cum scabinis* (5). Ce n'était pas la seule occasion pour ce fonctionnaire de faire un petit festin : *habebit in Augusto de cultura per duos dies, quolibet die prandium una cum scopone vini, pro prandio duos panes hospicii, sex allecia vel octo ova vel frustum carnium cum scutella pulmenti. De Prato* (6) *similiter per duos dies prandium cum scopone vini, sicut supra dictum est, et*

---

(1) Arch. de l'Etat à Gand, cart. de St Pierre, a° 1281, fol. 5recto et fol. 5.

(2) Même dépôt, ibid., fol. 7.

(3) WARNKÖNIG, texte allemand, V, n° 38, § 3.

(4) Ibidem.

(5) WARNKÖNIG, texte allemand, V, n° 38, § 3. — VAN LOKEREN. (Chartes et Doc. de l'abb. de S. P., I, n° 505) donne le texte flamand.

(6) Ce sont les prés aux moines.

quotienscumque monitus fuerit in Augusto de praeposito vel a nuncio ipsius debet venire et facere officium suum (§ 1). Le *villicus* reçoit pareillement un dîner, arrosé de vin, à la Noël, aux Pâques, à la Pentecôte et à la Saint-Remi quand la *cultura* est engraissée et ensemencée (§ 2); quand on recueille la dîme, il a droit à un agneau de moyenne qualité (§ 4), et quand on fauche la prairie à un faucheur et à une charretée de foin ou à huit sous (§ 9). Cette situation domaniale se prolonge durant très longtemps dans le territoire de Saint Pierre. La fixation à demeure de nombreux bourgeois de Gand dans la seigneurie porte les premières atteintes à l'autorité abbatiale. Ces bourgeois *extra muros* prennent à cens de l'abbé les terrains qui confinent au *Portus.* Bientôt ces nouveaux habitants prétendent non seulement relever quant à leur personne de la loi de Gand mais en outre soustraire leurs fonds à la juridiction de l'abbé pour les soumettre à l'autorité exclusive de leurs magistrats. Nous verrons plus loin la lutte intéressante qu'ils entreprirent contre l'abbé pour réaliser ces projets (1).

---

(1) Voir chap. VII. Nous appelons encore l'attention sur le domaine de l'abbaye de St Riquier. Un inventaire de cens et de redevances dus au IXe siècle à cette abbaye nous y dépeint une situation essentiellement domaniale. Voici quelques passages de ce texte important : *In ipsa Centula habentur mansiones hominum sæcularium MMD. Unaquaque persolvit denarios XII, pullos IV, ova XXX; servitium domni abbatis et fratrum semper debent, ubicumque necesse fuerit . . . De mercato per ebdomadam XL sol. De commeatu XIII que reddunt per hebdomadam XX sol. . . . Mansorum unusquisque per annum solvit sextarium 1 frumenti, similiter avenae 1 et fabe 1. De matrimoniis per annum XX libras. Juditia forensium LXVIII libras per annum. Item ibidem vicus negotiantium omni anno pallium 1 valens C sol. Vicus fabrorum cuncta persolvit ferramenta : valet per annum libras III. Vicus scutariorum omnia voluminum indumenta tribuit, conficit, consuit : valet XXX sol. Vicus sellariorum . . . .* Lot, Hariulf. Chronique de l'abbaye de S. Riquier, pages 306 et suiv., dans la collection des textes pour servir à l'enseignement de l'histoire, 1894.

B. TENURE DOMANIALE DANS LA TERRE LAIQUE.

Dans la terre du seigneur féodal laïque, la censive domaniale arriva plus rapidement à la liberté que dans le domaine ecclésiastique. Le grand propriétaire laïque, imbu de principes moins conservateurs que l'évêque ou l'abbé, se rangeait volontiers aux circonstances du moment et jugeait de son intérêt de favoriser en toute occasion l'élément marchand qui se pressait au pied de ses châteaux et lui assurait par son commerce de si gros revenus. Les entraves de l'organisation patriarcale furent donc levées de bonne heure, la liberté personnelle acquise et les charges du sol transformées en charges purement réelles. L'octroi d'un droit urbain uniforme, d'un *jus civile*, finit par égaliser définitivement la condition des personnes et des terres à l'intérieur des limites de la ville. Guillaume de Normandie, en octroyant la charte de 1127 à Saint-Omer, libère tous les habitants du cens personnel et du droit d'avouerie : *Omnes qui* INFRA MURUM SANCTI AUDOMARI *habitant et deinceps sunt habitaturi, liberos a cavagio hoc est a capitali censu et de advocationibus constituo,* en outre le prince s'engage à ne lever sur eux ni scoth ni taille ni quelqu'impôt que ce soit (1). On peut dire qu'en 1127 la question de la liberté personnelle se trouve entièrement résolue à Saint Omer.

Les comtes de Flandre favorisent volontiers le mouvement d'émancipation. La comtesse Marguerite libère en 1261 un très grand nombre de ses serfs du droit dit

(1) Charte de St Omer, § 13. GIRY, Histoire de St Omer, P. J., n° 3. La charte de 1127 ne dispose que pour le faubourg commercial.

capitagium quod vulgariter nuncupatur halve have (1). Et déjà en 1252, elle avait émis une ordonnance apportant des adoucissements notables à la condition des serfs établis dans ses domaines (2). En février 1276, Robert de Béthune affranchit plusieurs de ses serfs, appelés communément *dienstliede,* ne leur imposant d'autre charge que l'obligation de payer le droit de meilleur cattel *ke on appelle communement cueremeden* (3). On nous mentionne les hommes de corps du comte à Bruges en 1220 sous le nom de *hospites levantes et cubantes,* et la comtesse Jeanne dispose qu'ils contribueront comme les *hospites cubantes et levantes Brugensis prepositi* (4) à la rançon de Ferrand de Portugal.

Dans le duché de Brabant un mouvement analogue se produit. En 1200, le duc Henri exempte les habitants de Thilt, près d'Arschot, demeurant *extra montem* du droit de main-morte et il assimile ceux qui habitent *infra montem* à ses bourgeois d'Arschot avec cette différence néanmoins, qu'ils paieront deux sous et deux chapons là où les bourgeois ne paient que douze deniers et deux poulets (5).

En 1211, le même duc déclare ceux qui habitent son avouerie de Nederyssche, libres *a manupulis, a mortua manu et ab omnibus exactionibus* moyennant le paiement

(1) Warnkönig, Flandr. Staats u. Rechtsgesch., V, n° 7.

(2) Warnkönig-Gheldolf, Histoire de Flandre, I, n° 20; — En 1246, elle soumet la terre dite *Vloedgat ad legem, scabinagium et libertatem villae nostrae de Novo Portu.* Warnkœnig, II, p. 93. Même stipulation pour Ostende, ibidem, p. 66.

(3) Wauters, Preuves, p. 233.

(4) Warnkönig, op. cit., V, n° 28. Sans avoir approfondi la topographie de la ville de Bruges, nous croyons cependant pouvoir dire avec certitude, en nous basant sur le caractère de nos villes flamandes, que ces *hospites* du comte n'habitaient pas la ville marchande mais le *castrum* ou quelqu'autre domaine du comte, voisin de la ville proprement dite. — Pour les *hospites cancellarie,* cf. Warnkœnig-Gheldolf, II, P. J., n° 13, a° 1218.

(5) Brab. Yeesten, I, p. 617, XII.

de douze livres par an, le jour de la Saint Remi, et la prestation du droit d'avouerie qu'ils devaient de temps immémorial. En outre chaque maison paiera désormais deux poulets au lieu d'un seul (1).

Le châtelain de Gand possédait le domaine de Mariakerke-lez-Gand. En 1228, il lui accorde sa charte de liberté et voulant imiter ce que les ducs et les comtes font dans les grandes villes, il y constitue une *villa libera.* Il commence par égaliser toutes les censives *: ut habitantes villam liberam mansuras quinquaginta pedum latitudinis et centum pedum longitudinis habeant.* Chaque censive doit payer deux sous de monnaie de Flandre et deux chapons à la fête de Saint André (§§ 1 et 17). En même temps que la liberté personnelle, les habitants du domaine de Mariakerke obtiennent la liberté du commerce *nec aliquis burgensium solvet theloneum quicumque infra ambitum libertatis novae villae emerit vel vendiderit* (§ 12) (2).

En 1244, le châtelain de Gand affranchit ses domaines de Gand, et proclame ses *dilectos scabinos et burgenses de Brilo, de Borchstrata et ante urbem ab omni prece et talia in perpetuum quitos;* il reconnaît la juridiction des échevins comme juridiction unique et s'engage *nec super mansuram nec super terram aliquam infra eorum scabinagium aliquam libertatem constituere in praejudicium scabinorum et gravamen.* Tout immigrant quelque soit sa fortune ne sera pas taillé plus que ne le sont les quatre plus riches bourgeois : *quantacumque fuerit ejus possessio non magis quam unus de quatuor ditioribus inhabitantibus idem scabinagium talliabitur.* Chacun jouira de la libre disposition de ses biens : *concedimus unicuique in bonis suis liberam potestatem* (3).

---

(1) Brab. Yeest., I, p. 617, XIII.

(2) Warnkönig, op. cit., III, pp. 240 et 241. Malgré cette tentative, Mariakerke resta un endroit parfaitement oublié.

(3) Warnkönig-Gheldolf, III, n° 22. — V. Van der Haeghen. Het Klooster ten Walle, Pièce n° 2, p. 2 : l'investiture *(de manu mea suscepit)* est étrangère au droit urbain tout autant que le paiement d'un droit de mutation *(primus conductus, vorhure).*

Dans le Vieux-Bourg et dans les autres parties du domaine du comte à Gand, l'existence de la tenure domaniale est attestée par la survivance de certains termes qui nous révèlent manifestement une période de demi-liberté. Les censitaires y apparaissent en effet sous le nom de *laeten, hospites, mansionarii, homines,* en fl. *gasten,* et leur tenure sous celui de *laetscepe* (1). Les droits de mutation, qui perdurent à travers tout le Moyen-Age et les Temps Modernes, nous avertissent aussi d'une situation qui n'a rien de commun avec celle que nous constatons dans le faubourg marchand. En 1490, Jean de la Kéthulle exige en cas d'aliénation de la tenure d'un de ses *laeten* une mesure du meilleur vin qui soit en cours ou une livre de poivre (2). Les actes qui pourraient nous renseigner sur l'organisation primitive des domaines du comte nous font malheureusement défaut et le détail de l'évolution qui s'y opéra nous échappe complètement. Il dut y avoir là comme dans tout bourg deux catégories de personnes : des *ministeriales* et des *serfs.* L'existence de ces derniers nous est attestée par un acte de Thierry d'Alsace de 1130, par lequel ce prince donne à l'abbaye de St Bavon de nombreux serfs avec leur postérité pour qu'ils fassent désormais partie de la *familia Sancti Bavonis* (3). Le comte doit avoir rendu de très bonne heure la liberté aux manants de ses domaines de Gand,

---

(1) Warnkönig-Gheldolf, op. cit. II, p. 63, est trop général en disant que les tenures s'appellent *laetscepen* à Gand. Elles s'appellent uniquement ainsi dans le Vieux-Bourg et cette dénomination reste absolument étrangère au *portus.* Notre méthode de la distinction des parties du territoire urbain nous l'a prouvé à toute évidence. Warnkönig a aussi une conception inexacte de la nature du *laet.*

(2) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. fiefs du Vieux-Bourg. Voyez aussi le fief de Vaernewyc et celui de Damman. Dans toute l'histoire de Gand nous voyons éclater ce contraste entre la ville marchande et les terrains adjacents.

(3) Warnkönig, op. cit., V, nº 18. L'acte est donné *in castro Gandavo.* Il s'agit bien dans cet acte de serfs établis dans les domaines comtaux de Gand, quoique le comte ne le dise pas explicitement.

puisqu'à la fin du XIIe siècle ils nous apparaissent déjà dans une situation très avantageuse. Le prince avait fondé dans le bourg une petite ville, soumise directement à son autorité et jouissant en plusieurs points des mêmes privilèges que la ville de Gand. Ainsi, nous trouvons les habitants du Vieux-Bourg mentionnés à côté des *oppidani Gandavenses* dans le tarif des tonlieux de 1199; le comte ne les appelle cependant pas du nom de *burgenses* comme les Gantois mais les désigne sous le terme vague de *illi de veteri castro.*

Certains groupes de population, répandus dans le reste du domaine comtal, avaient aussi leurs échevins propres, tels les habitants de la Terre Neuve et ceux du Quartier de Brabant. Sans doute à l'origine, cet échevinage n'était, comme à Arras et ailleurs, qu'un tribunal composé d'hommes du comte, même non-libres, qui aidaient leur maître dans l'administration de son domaine. Dans la suite les attributions de ces magistrats domaniaux s'élargissent et ils acquièrent même une certaine autonomie. Ainsi en 1241 le comte met ses échevins du Quartier de Brabant sur le même pied que ceux de Gand pour le partage des amendes.

Au XIIIe siècle, par l'annexion des possessions du comte au *Portus,* le droit urbain recueille la succession du droit domanial. Tout ce qui peut subsister encore de l'ancien régime est aboli, les échevins supprimés, les habitants déclarés bourgeois de la ville de Gand et leur tenure assimilée à la tenure libre.

No 2.

La Tenure urbaine libre.

Au début de cette étude sur les origines de la tenure urbaine, nous avons fait remarquer que certaines parties du territoire de la ville pouvaient continuer à relever directement de la juridiction publique et que les marchands, en

se fixant en un tel endroit, dépendaient uniquement de la *forensis potestas*. Ils jouissaient en outre d'une coutume spéciale dite *jus mercatorum, mos mercatorum*, qui leur était personnelle et que le pouvoir public était tenu de respecter. Ce droit propre des marchands ne tarda pas à devenir local et à se détacher insensiblement de la personne du *mercator* pour s'incorporer au sol sur lequel il s'était établi; il devint une des sources principales, sinon la source principale du droit urbain (1). Les *mercatores*, fixés dans une terre soumise à un seigneur justicier, comte ou vicomte, étaient en grande partie des libres; ils restaient tels après leur arrivée. A eux vint s'adjoindre un élément servile, qui par le seul fait de son établissement sur une terre publique put rompre plus aisément toute attache avec sa situation primitive. Ainsi à Dinant, les nouveaux arrivants, quelle que fût leur condition juridique antérieure, n'avaient plus à répondre, dès leur fixation sur le sol de la ville, à nul autre pouvoir qu'à celui du comte (2).

Dans la terre relevant d'un haut justicier, le régime des biens devait nécessairement différer du régime en vigueur dans le domaine voisin. La propriété jouait un rôle capital dans la fondation de la colonie marchande et dans le développement postérieur de la ville. Unie étroitement au droit urbain, elle constituait dans plusieurs villes une condition d'acquisition de la bourgeoisie, assurait au propriétaire une situation privilégiée et se trouvait seule frappée d'impôts au profit de la juridiction publique.

Lorsque les principales villes marchandes jetèrent leurs premiers fondements, la notion du louage, qui nous est si familière, était complètement inconnue et le nouveau venu, qui devait pourvoir lui-même à son établissement, ne pouvait acquérir, faute de capital, une parcelle de terre pour

---

(1) Sur l'élaboration du *jus mercatorum* et du droit urbain, voyez Pirenne, Origines des const. urb., pp. 86 et suiv.

(2) H. Pirenne, Dinant, p. 5.

s'y fixer : il ne pouvait donc ni louer ni acheter. Il ne pouvait pas non plus rentrer dans la tenure domaniale existante. Encombrée de nombreuses charges, celle-ci ne pouvait convenir à un milieu de commerce et d'industrie. A des hommes libres convenait un mode de possession également libre, et c'est ainsi que fut créée une tenure, libre comme la personne de son tenancier et soumise exclusivement au droit nouveau et spécial qui régissait la communauté. Cette tenure ressemblait à la tenure domaniale en ce qu'elle constituait aussi une concession de terre moyennant un cens, mais tandis que cette dernière fondait généralement un état de servitude ou tout au moins qu'elle liait étroitement la personne et les biens au propriétaire, la censive nouvelle laissait le statut personnel du censitaire intact et lui conférait la libre disposition de sa tenure. Dans les vieilles villes comme Gand, Bruges, Ypres, Cologne (ville marchande), Strasbourg (nova villa), cette tenure ne s'est certainement pas établie de prime abord avec ce caractère de netteté qu'elle prend dans les villes neuves comme Fribourg-en-Brisgau, Radolfzell, Lubeck, Hambourg. Née avec la ville, sous les auspices du droit spécial qui y règne, elle accompagne le développement urbain et nous apparaît constituée dans toutes ses parties lorsque la ville elle-même a acquis une vie juridique complètement indépendante.

A Gand, le travail est entièrement achevé au XIIe siècle. Le *Portus Gandensis,* où règne la liberté personnelle et foncière, émerge comme une île au milieu des grands domaines environnants. Il suffit de franchir les limites de cette terre privilégiée pour retrouver le serf, la demi-liberté avec ses diverses nuances, pour se heurter au droit d'investiture, aux droits de mutation, à la main-morte, au formariage, bref à toutes les charges du régime domanial. Une si profonde différence entre des terres, qui se trouvaient orginairement englobées dans un même domaine, ne peut s'expliquer que par l'élaboration de ce droit nouveau des marchands qui devait assurer à

la terre en même temps qu'à la personne une condition nouvelle (1).

Puisque la propriété en général et la tenure libre en particulier ont joué un rôle si important dans la fondation de la ville, qu'elles se sont confondues pour ainsi dire avec cette fondation elle-même, nous avons cru utile de consacrer une partie spéciale à l'étude de la propriété du droit urbain (2).

---

(1) Il en était ainsi non seulement à Gand mais dans toutes les villes dont l'origine est identique, ainsi à Bruges et à Ypres. Voyez le chap. VII.

(2) Voyez la seconde partie de ce mémoire : La propriété urbaine au point de vue du droit public.

CHAPITRE III.

LA PROPRIÉTÉ COMMUNE DANS LA VILLE DE GAND.

Nous ne discuterons pas le point de savoir si l'existence d'une *allmende* intérieure ou extérieure était nécessaire à la constitution de la ville ou bien si celle-ci, comme le prétend Gothein (1), limitée strictement à son territoire, pouvait se passer de la jouissance d'une terre commune. Nous croyons que dans la ville ancienne, où l'élément agricole avait une certaine importance, on avait conservé des *communia* tandis que dans la ville neuve, née à un époque où le commerce et l'industrie absorbaient seuls l'attention des habitants l'existence d'une *allmende* était inutile. La présence d'une terre commune dans le *Portus Gandensis* est indéniable, puisque la charte de la reine Mathilde nous en parle expressément et nous en décrit le caractère principal dans son § 17 : *Nemo debet alicui dare* TERRAM EXCEPTAM *et* TOTO OPPIDO COMMUNEM, *nec alicui licet in ea œdificare, si quis in ea œdificaverit, removebit œdificium suum cum tali forisfacto quale*

(1) EBERHARD GOTHEIN, Wirtschaftsgeschichte des Schwarzwaldes und der angrenzenden Landschaften, Strassburg, 1892, Ch. Ier.

scabinis visum fuerit. Comme les sources postérieures nous parlent à différentes reprises d'une terre dite *upstal,* pouvons-nous identifier cet *upstal* avec la *terra communis* du privilège de la reine Mathilde ?

Le mot *upstal* n'est pas local, il se rencontre dans d'autres endroits, à Ypres (1), à Anvers, dans les villages de Lemberghe, de Lede et de Zwynaerde. *Upstal* signifie originairement, pensons-nous, place vide, terrain vague. Le mot s'adapte ensuite au terrain commun, puisque généralement le terrain vague, libre de toute habitation, est à l'usage de tous. Dans la cession des terrains, faite en 1269 par la comtesse Marguerite à la ville de Gand, nous avons les trois mots juxtaposés : *rejet, vuit* et *upstal.* Une ordonnance échevinale du 8 août 1478 nous laisse entendre très explicitement que par *upstal* il faut comprendre un terrain commun. Des *upstallen* que la comtesse Jeanne avait cédés à la ville en 1213, la plus grande partie avait été accensée par les échevins, une partie avait été maintenue dans sa destination primitive, c'était le *minnemeersch,* prairie qui primitivement s'étendait en dehors du *portus*, au pied du Vieux-Rempart. La susdite ordonnance échevinale nous apprend que cette prairie est et restera commune à tous les habitants de la ville : *de minnemeersch sal bliven ghemeene ghelyc eenen ghemeenen upstal omme de ghemeene insetene van dezer stede* (2).

A Ypres, on entend par *obstal* un terrain à l'usage de tous (3). La charte des libertés et privilèges des habitants

---

(1) Nelis et Feys. Cartul. de la prévôté de St Martin, I, no 2 : Acte de confirmation de la prévôté de S. M. dans ses biens par Pascal II, le 1er Avril 1104 : *terra que vulgo dicitur* OBSTAL. — Voyez aussi dans Warnkönig-Gheldolf. Hist. de Flandre, V, no 1, charte de Robert II en faveur du chapitre de St Martin du 27 févr. 1111 (n. s.).

(2) Arch. com. de Gand, Reg. LL. fol. 249 vo à 251 vo.

(3) » *Et terram que vulgo dicitur obstal tam ab ipsis quam a ceteris parochianis ecclesie Sancti Martini communiter contributam.* » Cartul. de la prévôté de S. M. I, no 2, acte du 1er Avril 1104.

d'Anvers du 21 février 1291 nous fait voir que par *upstal* on ne peut comprendre qu'un terrain commun à tous : *Item concedimus et indulgemus eisdem burgensibus Antwerpiensibus quod ipsi possint uti et gaudere, ad usus oppidi Antwerpiensis, omnibus quæ infra limites dicti oppidi continentur, scilicet Hemede et* UPSTALLE, *prout in charta predecessorum nostrorum . . . plenius continetur* (1).

Il est indéniable que les *communia* dans la ville remontent par leur origine aux *communia* de l'époque germanique et franque. Primitivement la communauté dispose elle-même librement de son *allmende,* en règle l'usage parmi ses membres et peut seule autoriser la transformation de certaines parties en propriété privée. Dans la suite, quand la communauté perd son ancienne indépendance, le seigneur soit laïque soit ecclésiastique s'empare de la commune, en prend la direction et force les usagers à lui prester certaines redevances. Parfois l'abandon de la commune se fait librement. A Miesenheim, les habitants donnent de plein gré leurs *bona communia* à l'église de Hymminrode et renoncent *omni juri quod in eisdem bonis communibus dicebant se habere* (2). Lorsque la ville devient une personne juridique capable de posséder, elle absorbe dans le domaine public la terre commune et la transforme généralement en terrain à bâtir (3).

En Flandre, les *communia* semblent en avoir passé sous l'autorité du comte en sa qualité de seigneur haut justicier, puisque nous voyons partout le prince les céder à la ville dans le courant du XIII[e] siècle.

En 1127, les bourgeois d'Ardenbourg réclament pour leurs paysans du comte Guillaume Cliton, pour prix de

---

(1) Brab. Yeesten, I, 677, LXXIV.

(2) Hœniger. Rotulus Andernac, 167.

(3) A Strasbourg, la ville donne l'*allmende* à cens dans le courant du XIII[e] siècle. Voyez les exemples cités par E. Kruse, Verfassungsgesch. der Stadt Strassburg, pp. 56 et 57 (Westdeutsche Zeitschrift für Gesch. u. Kunst. Ergänzungsheft, I, 1884). — Closener Chronik, p. 125.

sa reconnaissance au comté, la liberté d'envoyer paître leurs troupeaux dans la terre dite *mor,* sans être astreints à une redevance vis à vis du seigneur Lambert, qui à l'encontre de la coutume leur avait imposé plusieurs prestations injustes (1). Le comte accède à leur demande. Le même Guillaume fait une concession analogue à ceux de Saint Omer : *Pasturam adjacentem ville S. Audomari, in nemori quod dicitur Lo, et in paludibus et in pratis et in bruera et in hongrecoltra, usibus eorum, excepta terra Lazarorum, concedo sicut fuit tempore Roberti comitis Barbati* (2). Les habitants d'Aire obtiennent à prix d'argent du comte Robert et de la comtesse Clémence la *terra pascualis.* Philippe d'Alsace, en confirmant leur *lex Amicitiae* en 1188, rappelle la cession et la confirme : *terram pascualem . . . eisdem burgensibus nostris in perpetuum liberam et immunem in communem possessionem confirmamus* (3). A Arras, le comte Philippe concède librement en 1190 *hominibus Attrebatensibus . . . omnia asiamenta, que facere poterunt et habere ex marisco et piscatura, ad firmitatem civitatis emendandam, consilio scabinorum* (4). A Arkes, la *pastura,* tombée aux mains de l'abbé de St Bertin, est restituée à la communauté. L'usage en est réglé lorsque les habitants jurent la keure en 1231. L'abbé la divise par un fossé. S'il remet aux jurés les deniers payés jusque là pour l'envoi des porcs dans la pâture, il se réserve par contre un droit exclusif à la tourbe. La direction de la *pastura* passe aux *chorimanni,* qui prendront toutefois conseil auprès du prévôt. Les porcs et les bestiaux, envoyés dans la commune, à l'encontre des mesures prises, seront confisqués. La moitié de la confiscation ira au prévôt et l'autre moitié

(1) Galbert de Bruges, § 55 (Ed. H. Pirenne).

(2) A. Giry. Hist. de St Omer, P. J., nº 3.

(3) Warnkönig. Flandr. Staats u. Rechtsgesch., IV, nº 164, loi d'Aire, § 17.

(4) Guesnon. Inv. des Ch. de l'abb. de S. V. d'Arras, nº 2.

restera à la *chora.* L'étranger immigrant dans la *villa* n'aura aucune part dans la pâture aussi longtemps qu'il n'aura pas juré la keure (1).

En 1237, Jeanne cède à la ville de Valenciennes, qui désire se construire un beffroi les *warescallos et ruellas qui inutiles existebant in villa, in juvamen istius berefridi* (2).

En mai 1241, Thomas et Jeanne concèdent à la ville de Douay *a tous jours tous les mares et les pastures qui sont entour le ville de Douay ou que ils soient . . . que li devant dit mares et pasture sont commune pasture* (3).

A Mons, le comte Jean d'Avesnes donne en 1295 les *waressais* à la ville (4).

Dans la ville d'Ypres s'étendait une terre *quae vulgo dicitur upstal.* En avril 1241, les comtes Thomas et Jeanne la cèdent à la ville moyennant un cens annuel de six deniers (5). La ville la convertit presqu'aussitôt en terrain à bâtir, puisque nous voyons, dès 1250 (août), Adam Edward, bourgeois d'Ypres, louer une maison avec la moitié d'un vivier y attenant, sise *ors des portes del temple sor le upstal* (6). Dans le compte *qui monte à la tresorie* nous lisons dans la recette de 1304 : *Del upstal 401 lb. 14 s. 4 d.* (7). La recette diminue d'année en année. La ville aliène en effet ses censives à des particuliers ou bien les

(1) WARNKÖNIG, op. cit., IV, n° 166, §§ 12 à 15.

(2) WAUTERS, Preuves, p. 136.

(3) WARNKÖNIG, ep. cit., III, n° 248.

(4) C'est ainsi qu'un certain nombre de cens fonciers sont payés à la ville. DEVILLERS, Inventaire des Archives de la ville de Mons. Mons, depuis 1882, II, XXXII.

(5) WARNKÖNIG-GHELDOLF. Hist. de Fl., V, n° 26. Original aux arch. de la ville d'Ypres, Chartrier, n° 63.

(6) Archives com. Ypres, Coll. chirogr. Paquet 1249-1265.

(7) Même dépôt, Comptes Com. Inv. manuscrit, n° 1. — Voici le dénombrement d'une partie des *masures et maisoncele* sises sur l'upstal :

Che sont les fautes del Upstal.
Une masure que Jehans li Vos tient. . . . . 24 s.
Jehan fil Thieri Noits pour 1 masure . . . . 20 s.

donne à titre d'indemnité à des propriétaires expropriés pour cause d'utilité publique.

Revenons à la *terra communis vel excepta* dont la charte de Mathilde de Portugal atteste l'existence. Déjà à la fin du XII[e] siècle, son intégrité est compromise par les empiétements des riverains. La susdite charte défend toute usurpation et établit les échevins juges en cette matière. Nous rencontrons à Namur une disposition semblable pour la préservation des *warescapia intra et extra aqua*. La *terra excepta* devait se trouver à l'intérieur de la cuve de Gand puisque la charte, qui en parle, est émise exclusivement pour le *Portus*. Où la chercher ? Malgré l'absence de tout texte positif, nous croyons cependant pouvoir indiquer son emplacement. Nous savons que dans toutes les villes, l'*upstal*, tombé dans le domaine de la ville, est divisé en parcelles et accensé, et nous pouvons nous demander s'il n'y a nulle part un endroit dans la cuve où nous voyions la ville en possession de nombreuses censives. Des recherches dirigées dans ce sens prouvent qu'il existe effectivement un vaste terrain où s'alignent de multiples censives tenues de la ville, et nous croyons ne pas nous tromper en identifiant cet endroit avec la commune des Gantois. La ville de Gand, qui au XIV[e] siècle ne possède que quelques censives isolées dans le *Portus* (1), a par contre la propriété d'un immense

---

Item Jehan le Vos . . . . 20 s.
Item Pieres li Pers . . . . 6 s.
Item Willaumes de Bailloel . . . . 17 s.
Item Wautier le Koc. . . . . 9 s.
Item Annees Folkarts . . . . 20 s.
Item Lotins de Gand . . . . 10 s.
Item le maisonchele entre le porte de Commines et de Messines . . . . 4 1/2 mites.
Item le maisoncele deriere le porte de Commines . . 34 s.
Somme 15 lb. 4 s. 3 mites par 5 deniers valent . 15 lb. 14 s.

Collection des rouleaux épars. Ce fragment porte : *Huuzen onder het Upstal.* Il est de la seconde moitié du XIII[e] siècle.

(1) Ces tenures sont des parcelles de place publique ou de rue accensées. Ainsi dans la rue longue de la Monnaie certaines tenures, mouvant de la ville, constituent des emprises sur les ruelles conduisant vers la Lys.

terrain s'étendant autour du Marais et de la Place de la Calandre. Le premier terrier communal de l'année 1337 mentionne différentes tenures érigées en ce lieu :

De Rente up den Calandeberch ende an de Meere.

Wouter Van Hyfte	50 s.	
de selve Wouter.	25 s.	
Jan Race	25 s.	
der Jacob Van der Pale . . .	20 s.	
deselve der Jacob	10 s.	
deselve der Jacob	16 s.	
Gillis Van der Palen	17 lb. par.	
Meester Pieter de Specier ende Meergriete syn wyf	3 lb. 5s. 2d.	overmate 20 s.
Willem de Jonghe	44 s. 4 d.	overmate 5 ½ s.
Lisbette Pops, Raes pops dochter	18 s.	
Kerstiaen Van den Piet . . .	21 s.	overmate 3 s.
Martin Van den Piet	46 s.	overmate 4 s.
Bette sWitten	7 s.	
der Pieter Van Zeelant . . .	10 s.	
deselve der Pieter	10 s.	
Jan Van der Vloet	21 s.	overmate 12 ½ s.
Kateline Quistwats.	12 ½ s.	
deselve Kateline	12 ½ s.	
der Boidin uter Volrestraten .	34 ½ s.	
Jacob Rellem ende Allice Suuls	35 s.	
Staes Steveniin	12 s. 10 d.	
Die van Zente Claren	17 ½ s.	
deselve	18 s.	
deselve	21 s.	Dese voers. twee steden hout Lysbette Van Hove tharer live.
deselve	17 ½ s.	

der Jacobs Herlewins wedewe . 38 s. 6 d.

Somme van der renten up
den Calanderberch ende an de Meere 50 lb. 10 s. 3 d. (1).

Voilà vingt-six censives qui dans un même lieu relèvent de la ville en 1337 et il n'est pas impossible que celle-ci ait déjà aliéné à cette époque certaines tenures au profit de particuliers (2). En 1382 elle cède une bonne partie de ses revenus fonciers aux propriétaires dont elle avait exproprié les terrains nécessaires aux nouvelles fortifications.

Dit zijn de renten die de stede bewijst hebben den goeden lieden van der stede over de scade van der erven die hemlieden ghenomen es ende gheleit ten vesten, omme den orbuere ende profyt van der stede, int scependom Gosin Mulaerds, Willem Dotter ende huerlieder ghesellen.

Int eerste Joerise Huutmeren, fs Jueris, van der erven, husinghen ende muere daer up synde, staende ende licghende buten up t Zant, bij Sente Lievinspoorte, daer de ramen plaghen te stane, mits dat de veste dor de vors. erve gaen ende strecken moesten naer tovereendraghen van den goeden lieden van der stede, 45 pont ende 10 s. tsiaers Jeurise vors. toebehorende hebben den vors. Jeurise gheassingneert ende bewijst te hebbene, te heffene ende te ontfane eewelike ende ervelike duerende up die sekere plecken van erven daer die huse up staen also hier naer volcht :

Int eerste up de hofsteden die licghen AN DE MEERE :

Fenicx Aenbec . . . . 34 s. par.
Item deselve. . . . . 51 s. 2 d. par.

(1) Arch. Com. Gand. Eerflicke Rentebouc der Stede, I, fol. 18 à 19. — La ville possédait en cet endroit un très grand bâtiment dit " *tKalanderhuus* „ dont on ignore la destination exacte. Le terrier de 1360-69 fol. 28 mentionne 10 chambres dans cette maison louées à 15 personnes : *De rente van den Calanderhuuse ende si hilden de cameren . . . om 50 s. tsiaers.*

(2) En effet en 1303 elle aliène au profit de l'hôpital Saint Jean 20 liv. par. des cens fonciers prélevés dans le *Ham.*

Item Jacop Lampe	25 s. 10 d. par.
Item Willem Borluut	24 s. par.
Item Lisbette Van Eenbeke	18 s. 1 d. par.
Item Lauwereys Donker	24 s. par.
Item Gheraert de Prater	20 s. par.
Item Jacop Van Maelte	17 s. 11 d. par.
Item de Vrijen van Marke	16 s. par.
Item Jacop Van Maelte . . . . ,	7 s. par.
Item Pieter Van der Eeke f. Jans	20 s. par.
Item Pieter Van der Vloet	33 s. 6 d. par.
Item Jan Menfroot f. Jans	25 s. par.
Item her Boudin Van der Volder straten .	34 s. 6 d. par.
Item Marie Van Poperinghe	35 s. par.
Item Jan de Grutre.	12 s. 10 d. par.
Item Lievin Pollein.	17 s. 6 d. par.
Item deselve	18 s. 1 d. par.
Item . . . Van Bevelant.	21 s. par.
Item Michiel de Langhe . . . . . . , .	17 s. 6 d. par.
Item Sanders Van Vaernewyc	38 s. 6 d. par.
Item an den Kalanderberch.	
Wouter Van Langhemersch	48 s. par.
Item Boudin Van Waes	2 s. par.
Item deselve	30 s. par.
Item Jacop de Souvere, scaerslipere . . .	25 s. par. (1).

Non seulement l'existence de ces nombreuses tenures relevant de la ville nous autorise à croire que la commune du *portus* s'étendait primitivement en cet endroit (2), mais ce qui corrobore encore notre manière de voir c'est que ce terrain

(1) Arch. Com. Gand, Eerfl. Rentebouc, V, fin du XIV[e] siècle, fol. 67. Comparant cette liste (1382) à la liste précédente (1337) on voit que la ville a continué à accenser depuis 1337. Le cens, prélevé en 1375, s'élevait à 24 liv. 4 s. 6 d. par. (Rentebouc IV).

(2) Une partie était marécageuse, d'où le nom de rue de la Crapaudière, de rue courte et de rue longue du Marais. Là débouchaient aussi la rue aux Vaches et la rue des Champs. Ces dénominations nous rappellent suffisamment la destination primitive de toute cette partie sud du *Portus*.

se joignait immédiatement à la *cultura*, que nous trouvons pareillement au XIVe siècle dans le patrimoine de la ville. Au XVIe siècle une partie considérable de cette *cultura* fut donnée par la ville à la confrérie des arbalétriers pour y installer un tir (1); une autre partie fut vendue à Liévin Borluut pour y bâtir un hôtel (2). Au sud, le long du rempart, se trouvaient une soixantaine de maisonnettes appelées *gariten* que certains bourgeois détenaient de la ville à titre de censitaires (3). Nous remarquons en outre en cet endroit l'existence de différentes fondations religieuses : de deux chapelles, celle des Tisserands (4) et celle des Bateliers, placées à chaque extrémité de la *cultura,* d'un hôpital (5), du couvent des Frères-Mineurs (6), or toutes ces constructions sont érigées sur le terrain de la ville. Comment celle-ci aurait-elle pu disposer d'une aussi vaste étendue de terre, si nous ne supposons que ce fut là la *terra communis* des Gantois, soumise à la juridiction des échevins en 1191 et convertie dans la suite en terrain à bâtir? Comment expliquer, alors que toute la terre du *portus* se trouve dans le patrimoine des bourgeois, que la partie sud de ce territoire échappe seule a l'appropriation privée? et si on rejette l'emplacement que nous indiquons où placer la *terra communis vel excepta* dont la charte de 1191 nous parle d'une façon si précise?

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. LL, fol. 32 v°. — La dénomination de *Kouter* (en fr. Place d'Armes), encore actuellement en usage, rappelle la destination primitive de ce terrain.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. 44, fol. 171.

(3) Arch. Com. Gand, Eerflike Rentebouc, I, a° 1337. — Le reg. des parchons 1388-89, fol 74 v° mentionne " *IX woninghen staende up de veste an de Coutre,* UP DER STEDE ERVE VAN GHEND. "

(4) 2° Cart. de Gand, p. 95. Lettres d'amortissement du 8 avril 1372.

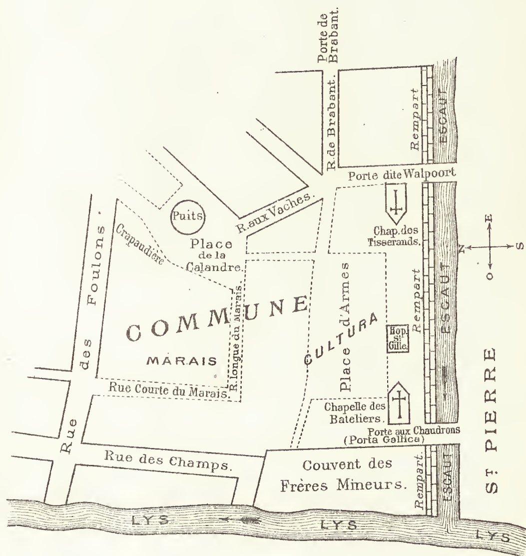
(5) Bâti sur le terrain de la ville, l'hôpital payait 20 esc. par. de cens foncier. Reg. Keure 1377-78, fol. 13 v°.

(6) Arch. Com. Gand. Reg. NN, fol. 378. Lettres d'amortissement données par la ville aux Frères Mineurs (1282).

PLAN

DE LA COMMUNE DES

GANTOIS.



Au dehors du *Portus,* du côté nord-est, s'étendaient de vastes terrains appelés *upstallen* dont la plus grande partie était de nature marécageuse. Sous le règne de Thierry une mare fut desséchée et nommée nouvelle terre, *nova terra* c'est à dire fonds nouvellement rendu habitable. Philippe d'Alsace fit donation de cette terre à Gérard le Blanc, qui l'affecta à l'usage des Lépreux et la divisa en vingt-deux parcelles, accensées au taux de quatre sous (1). Lorsque la population du *Portus* devenue trop dense se vit forcée de déborder au dehors, elle demanda au comte de nouveaux terrains. En mai 1213, Ferrant et Jeanne firent aux bourgeois la cession de leur upstal, *omnem terram quæ vulgo, upstal dicitur, ad communem utilitatem ipsius oppidi burgensibus (de Gandavo) quiete et in pace contulimus sine fine possidendam,* et conférèrent aux échevins le droit de morceler l'*upstal* et de l'accenser : *Quicumque vero dispositioni* SCABINORUM VEL EORUM QUI AD HANC TERRAM DISPONENDAM ET DISTRIBUENDAM ELECTI FUERINT, *in forisfacto LX lb. erit et cuilibet scabinorum X lb. dabit* (2).

En mars 1269, les Gantois achetèrent encore un vaste terrain, situé à l'est de leur ville et dont une partie au moins était un *upstal : Avons vendu* (Marguerite) *et delivret tous les regies, tout le vuit et tout lupstal ki gisent dedens nostre vile de Gant et dehors dedens leschevinage de Gant, cest a scavoir dou piet dou pont Saint Bavon au leis devers la vile de Gant juskes au pont deli Muue, tout ainsi ke le vies Lis va, et le vies Lis avoec et le terre ke*

---

(1) MIRÆUS-FOPPENS, IV, p. 212.

(2) DIERICX. Mém., I, p. 201. L'upstal cédé en 1213 se trouvait entre la Lys et le canal dit Fossé d'Othon. — Ce texte nous prouve que la *terra communis,* placée sous la juridiction des échevins déjà en 1191, ne peut être identifiée avec l'upstal dont il est question ici. Les paroissiens de Saint Jacques, habitant le côté opposé du *Portus,* profitaient cependant de cet upstal, du moins les prétentions qu'ils élevèrent au XVe siècle à l'usage exclusif d'une partie de cette commune nous le font supposer. Voyez p. 135, n. 3.

on apele le Ham; et de le pont le Muue, tout che ki gist entre le Skipgraxt et le cours dele novele Lis, juskes au pons des Brebis et le Briel, ki la dedens gist, ke on apele Torfbriel. Encore lor avons nous vendu le regies et lupstal ki gist devant les maisons des hostes de Nostre Dame, entre la chaucie et le fief Godefroit de la Maison et va pardevant les maisons des hostes Simon de Varnewic, chevalier, juskes as maisons des hostes ki mainent sour ces regies au leis de le voie, ke on vient devers Bruges. Et a lautre leis de la chaucie tout lupstal ki gist entre le manoir des Beghines juskes as manoirs des hostes ki mainent si comme on vient devers Bruges et sestent en long vers Gondelghem juskes a un fossel, ke li chastelains de Gant i a, liqueus fosseaus abouti dou cor par devers Gant a un fosseit de le Lieve ki vient de devers nostre chastel de Gant par derriere le pourpris des Beghines et enclot les trois bonniers ke nous avons laiscies as beghines. Et la chaucie devant dite avoec, si avant comme ele sestent entre les deus regies (1).

Tous ces terrains sont rapidement envahis par la population de Gand. A partir de 1213, on construit les premières habitations sur l'upstal, cédé par Ferrant et Jeanne avec l'autorisation de le répartir entre les bourgeois. Deux nouveaux quartiers y prennent naissance : le quartier dit *Novus Portus, Nieupoort,* par opposition à l'*ancien Portus,* et le quartier appelé plus tard *Waeterwyck* (quartier aquatique), dénomination qui atteste la nature jadis marécageuse de cet endroit. Une partie du quartier de Saint-Jacques, depuis la rue Neuve jusqu'à la Lys, s'appelle encore aujourd'hui Saint Jacques dans les Prés *(Sint Jacob in de Meerschen)* (2).

---

(1) Original aux arch. de la ville de Gand, nº 89 de l'inventaire des chartes de la ville de Gand. Nous avons eu recours à l'original et comme celui-ci est fortement endommagé nous avons essayé de reconstituer le texte aussi bien que possible.

(2) Nous pensons que jadis toute la partie de terre, s'étendant

Le premier terrier de la ville de 1337 nous montre les endroits déjà habités et le nombre de censives constituées. Au delà du pont Saint Jacques (*Steenbrugghe)* la ville possédait des deux côtés de la digue de Pierres (rue St George) soixante-neuf cens, qui lui assuraient annuellement un revenu de 78 liv. 15 sous 5 den. (1). Le terrier de 1375 donne un dénombrement minutieux des censives érigées sur l'*upstal* cédé en 1213. Différentes rues y sont tracées, la rue de l'Ours, la rue Sainte Cathérine, le Vieux-Rempart (2). Ainsi dans la rue de l'Ours on compte 18 censives, le long du Rempart trente-cinq, en face de l'abbaye de Baudeloo trente-trois, du côté de l'abbaye treize, dans la rue Sainte Cathérine trente-six d'un côté et trente-sept de l'autre. La ville y prélève en tout 263 cens qui représentent un revenu de 77 liv. 15 s. 10 d. par. par an. Dans la Nouvelle Ville (3), nous comptons 41 censives rapportant annuellement 40 liv. 4 s. (4).

Le prix d'une concession de terre est réglé d'après l'étendue et la situation plus ou moins avantageuse de la parcelle. Le premier terrier communal nous montre clairement la manière de procéder. En 1341, la ville accense une partie du terrain situé derrière l'hôpital St Jean (5). Elle consigne dans son registre le nombre

---

de l'Arrière-Lys et du Fossé-Courbe jusqu'à la jonction de la Lys et de l'Escaut, formait un seul et même *upstal* coupé au milieu par le *Steendam* ou digue de pierres, construite pour assurer une voie libre vers Anvers à travers ces bas fonds souvent inondés.

(1) Arch. Com. Gand, Eerflicke Rentebouc, I. — En 1259, la ville abandonne une partie de l'*upstal* à l'abbaye de Baudeloo moyennant cens : Warnkönig, Flandr. Staats u. Rechtsgesch., V, Urk. 89. En 1303, la ville donne à l'hôpital Saint Jean 20 livres par. de la rente foncière prélevée dans le *Ham* (terrain contenu dans la cession de 1269). Arch. Com. Gand. F. Hôpital Saint Jean, Carton I, Pièce nº 7.

(2) Du côté gauche de la Digue de Pierres lorsqu'on se rend vers la Porte d'Anvers.

(3) Du côté droit de la Digue de Pierres.

(4) Arch. Com. Terrier IV.

(5) Derrière l'église St Jacques, en flamand *Sint Jans ten Dullen.*

de pieds que chacun reçoit et le prix par pied. Ce prix varie entre 7 et 16 deniers. Voici à titre de renseignement le texte de cet intéressant accensement.

Dit sijn de ofsteden die ghegheven waren bachten Sente Jans huus voer Sente Bamesse int jaer XLI.

Teersten :

Pauwels Duerme 80 v. 60 v. achterwaert, 16 d. den voet comt 5 lb. 6 s. 8. d. te gheldene int jaer XLIII.
Diederic Heinsyn 30 v. 60 v. lanc, 14 d. den voet comt 35 sc.
Kateline Heinrix . . dochter 30 v., 7 d. den voet, 30 s. te gheldene int jaer XLIIII.
Der Meeryn Van der Haghe, 40 v., 12 d. den voet, 40 s. te gheldene int jaer XLIIII.
Heinric Kariman, 40 v., 12 d. den voet, 40 s. te gheldene int jaer XLIIII.
Jan Rampaert, 19 v , 10 d. den voet, 16 s. 3 d.
Boydin Van den Leene, 77 v., 12 d. den voet, 3 lb. 17 s.
Beatrice Tuercs, 25 v., 10 d. den voet, 20 s. 10 d.
Jan Hebbijn, 24 v., 10 d. den voet, 20 s.
Pieter Van Wamsvelde, 24 v., 10 d. den voet, 20 s.
Diederic Leisier, 23 v., 10 d. den voet, 19 s. 2 d.
Boydin Van den Roden, 18 v., 10 d. den voet.
Kateline Van den Hecke, 26 v., 10 d. den voet.
Willem de Clerc, 24 v., 10 d. den voet (1).

Certaines censives sont divisées en différentes parties par le tenancier, et la ville reconnaît les nouveaux censitaires. Les Houtscilde avaient pris à cens de la ville différents terrains, sis dans la Nouvelle Ville, entre autres une

(1) Arch. Com. Gand, Ervelike Rentebouc der Stede, I, fol. 28 v°. En 1371, les accensements ont déjà pris une large extension, Rentebouck III 1370-71, fol. 17 et suiv.

pièce mesurant 97 pieds. Jean Houtscilt, débiteur d'un cens de 4 liv. 17 sous, la divise en six parcelles, toutes de même étendue qu'il loue d'abord et qu'il vend ensuite aux locataires à charge pour eux de payer chacun un cens foncier de 16 sous 2 d. par an (1). Parfois les différentes parties d'une censive se réunissent à nouveau dans les mains d'un seul tenancier (2).

Tout l'*upstal* cédé en 1213 ne fut cependant pas converti en terrain à bâtir. Une partie, la prairie dite *de Minnemeersch,* fut exceptée, et laissée à l'usage commun de tous les habitants. Au XVe siècle, certains abus s'étant produits, les échevins, par une ordonnance du 8 août 1478, règlent l'usage de la prairie et la déclarent commune à tous les habitants de la ville indistinctement (3). Au siècle dernier, l'administration communale, pour favoriser l'érection de plusieurs établissements industriels, abandonna aux particuliers le reste de l'*upstal.*

Dans le domaine du châtelain s'étend un *upstal* dont le seigneur dispose en maître. En 1255, il en donne deux parcelles pour trois deniers de cens à Immesoete, veuve d'Alexandre bourgeois de Gand : *unam peciam terre jacentis juxta vallum, quam Willemus de Tilia quo ad vitam suam est possidendus, et quamdam peciam terre* QUE VULGARITER NOMINATUR UPSTAL *jacentis a latere pecie terre predicte ante domum Willemi prenotati, et quamdam peciam terre* QUE ETIAM VULGALITER NOMINATUR UPSTAL, *jacentem ante domum presbiteri Begghinarum, extendentem se usque calcheïdam terre Sancte Marie et Borchstrate* (4).

La communauté de Saint Bavon avait ses droits d'usage dans la *Heirnesse,* prairie située près de la petite

---

(1) Arch. Com Gand. Erv. Rentebouc, III, 1370-71, fol. 18.

(2) Même dépôt. Ibidem, II, 1360 ad 1369, fol. 3 vo.

(3) Même dépôt. Reg. LL, fol. 249 vo à 251 vo. Les paroissiens de Saint Jacques prétendaient avoir seuls droit à cet *upstal.*

(4) V. Van der Haeghen. Klooster ten Walle, no 8.

ville. Seuls les habitants de la seigneurie *(de Bavenaars)* pouvaient y envoyer paître leurs troupeaux. Après l'annexion de la petite ville à la cité de Gand, il fut statué que tous les descendants des Bavoniens, où qu'ils habitassent, pouvaient continuer à exercer leurs droits d'usagers; on abandonnait ainsi le lieu d'habitation de la personne pour ne s'attacher qu'à son origine. La police de la commune était confiée à des fonctionnaires appelés *Hernesmeesters;* l'usager ne pouvait ni louer l'exercice de son droit ni en disposer sans le consentement du bailli et des échevins de Saint Bavon (1).

Nous n'avons pas retrouvé l'upstal des habitants du village de Saint Pierre. Nous croyons que très probablement l'*Eeckhout* était affecté à un usage commun. A Zwynaerde, village situé près de Gand et faisant partie du domaine de St Pierre, il existait un upstal. On le mentionne dans un bail de biens fonds, sis dans ce village : *Vort vont de pachtre een stic lants ligghende* AN DEN UPSTAL (2).

Quant aux manants du comte, établis dans le Vieux-Bourg, nous pensons qu'ils avaient le libre usage des *upstallen* situés au delà du fossé aux Sept Ponts, creusé postérieurement pour la défense de la petite ville.

Nous venons de parcourir les différentes communautés qui couvraient le territoire de la ville de Gand. Il résulte de nos recherches un précieux renseignement : c'est que chaque groupe de population possédait une commune distincte. L'*allmende* des Gantois est particulièrement intéressante.

---

(1) Voyez les règlements de la Heirnesse, 1589-1789, et le rapport de M. l'échevin Callier sur la Hernesse du 15 mars 1883 dans le Bulletin communal. — L'hôpital Saint Bavon possédait dans la Grande Hernesse deux mesures de prairie, qu'il ne pouvait louer que pour deux ans sur un terme de quatre années; elle devait rester commune pour les autres deux années au profit de la communauté de Saint Bavon. Voyez Diericx, Mém. II, p. 453, nº 1.

(2) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, XV, 1397-1400, fol. 65.

Propre à la ville marchande, elle est arrachée de bonne heure au droit territorial et profite de la situation exceptionnelle qu'un droit spécial a assurée au *Portus*. Elle disparaît aussi la première parce que la première elle cesse de répondre à son but.

Nous avons dit plus haut que nous avons rencontré l'upstal ailleurs qu'à Gand (1). Parmi les biens, sis à Lemberghe, qu'en 1257, le moine Guillaume, mandataire de la comtesse Marguerite, cède à l'abbaye de Baudeloo, figurent deux parcelles, dites *upstal*, accensées chacune au taux de deux deniers (2). La comtesse, approuvant en mars 1262 la cession faite en son nom par Guillaume, arrête que moyennant le paiement de deux deniers, deux petites parcelles de terre, dites *upstal*, devront rester vagues à l'usage et à la commodité des voisins (3).

La même comtesse vend en mai 1276 par son mandataire Eustache de Stopendic, moine à l'abbaye de Cambron, à Arnold van Lede une terre appelée *oupstal,* sise à Lede-lez-Gand, moyennant treize livres par bonnier. L'acquéreur s'oblige à louer à ceux qui avoisinent le fonds autant de terre que chacun désirera recevoir, sans exiger plus que 8 escalins par an par bonnier (4).

---

(1) P. 121.

(2) Arch. de l'Etat à Gand, Cartul. de St Pierre, no 1, p. 56 vo.

(3) Arch. de l'Etat à Gand, Cart. de S. Pierre, no 1, fol. 57.

(4) Van Lokeren. Ch. et Doc. de l'abb. de S. P., I, no 869. L'acquéreur aura ainsi 3,33 % de son argent.

CHAPITRE IV.

LE FIEF DANS LA VILLE DE GAND.

Nous ne nous arrêterons pas longtemps au fief urbain que nous croyons régi par les règles du droit féodal. Sa présence dans la partie du territoire soumise à un seigneur est une conséquence de la tendance de l'époque de vouloir donner à toutes les institutions une teinte féodale. Nous voyons même certains bourgeois, anciens marchands enrichis, entrer spontanément dans les rangs de la féodalité et ériger leur maison en fief. Le fief urbain se rencontre à Anvers (1), à Bruges (2), à Ypres (3), à Gand. Le seigneur ecclésiastique, abbé ou évêque, le constitue dans son domaine : ainsi à Arras nous comptons plusieurs fiefs dans la ville, et leur importance est telle qu'elle nécessite une disposition particulière dans la charte de 1194 (4).

(1) Brab. Yeesten, I, p. 621, XVIII.

(2) Inv. de la ville de Bruges, VI, 210 à 212.

(3) Arch. Com. Ypres. Coll. chirogr. a° 1275, Acte du 4 avril 1274 (v. s.). — Ibidem, a° 1281, Acte du 10 janvier 1282 (v. s.). — Comptes Com. de 1280 : *Super feodum Michaelis Ghime.*

(4) Guiman. Cartul. d'Arras (Ed. Van Drival). Voyez plus haut p. 104. — Guesnon. Inv. des chartes de l'abb. de S. V. d'Arras, n° 4.

A Gand, la terre féodale, bien qu'elle se retrouve partout en dehors du *Portus*, constitue néanmoins une particularité propre au Vieux-Bourg : elle est à ce dernier ce qu'est l'alleu à la ville marchande. A une époque où la perception de ces milliers de cens fonciers devient un véritable embarras pour le comte et où ce dernier abandonne de plus en plus sa qualité de grand propriétaire pour se transformer en prince territorial, ces multiples revenus fonciers sont érigés en fiefs et rattachés comme tels à la cour féodale du Vieux-Bourg. Les bénéficiaires reçoivent la juridiction foncière, parfois même une justice plus étendue. Le Portus ignore le fief. Il est vrai nous y relevons trois exemples mais ce sont là trois exceptions dues à la conversion d'un alleu en fief.

Voici le tableau des fiefs que nous avons relevés dans toute l'étendue du territoire actuel de la ville de Gand.

I. DANS LE *PORTUS*.

1° Dans la rue Haut Port : Le *Steen* de la famille Damman, plus tard de la famille Vaernewyck. Nous nous trouvons en présence d'un alleu converti en fief. La nature allodiale est attestée par différents actes de nos registres de la keure (1). En 1405, Race de Vaernewyc grève le *Steen* de 6 liv. par. par an de rente héréditaire au profit du couvent de Ste Claire-lez-Gand (2), or nous lisons dans le registre de dénombrement des fiefs du Vieux-Bourg (milieu du XVIe s.) que ledit *Steen* devait 10 esc. de gros. par an au couvent de Ste Claire, montant d'une rente existant à l'époque de sa conversion en fief : *uyt welcken huyse zoe gaet jaerlycx*

(1) Arch. Com. Gand. Reg. Keure 1400-1401, fol. 55 v°.
(2) Ibidem, 1405-1406, fol. 10 v°.

Sente Claren cloestere buyten Ghend, vallende telcken Kersavont, X schell. grooten siaers; welcke 10 schell. grooten sjaers ghinghen uyten voors. huyse EER TVOIRS. HUYS MET ZYNEN TOEBEHOIRTEN LEEN WAS. L'érection du *Steen* en fief s'était faite dans le courant du XVIe siècle. En 1562, la maison appartenait au marquis de Rhodes. Comme les hommes du Vieux-Bourg prétendaient alors y exercer certains actes de juridiction, les échevins de la ville s'y opposèrent devant le conseil de Flandre, qui décida, le 6 avril 1564, qu'il n'avait pas été permis à la dite cour de donner cette maison en fief puisque c'était là la soustraire à la juridiction des magistrats municipaux (1).

2° A la Place aux Foins : Deux maisons, l'une dite *de Verberrende Steen,* l'autre *de Roode Leeu.* Ces deux maisons constituaient primitivement une seule propriété. Au XIVe siècle, cet immeuble était allodial *Huus ende Erve* (2). Il resta fief jusqu'à la fin du siècle dernier (3).

II. DANS LE VIEUX-BOURG.

3° Le fief des Damman. Ce fief consiste dans un ensemble de rentes foncières, sises devant le château, dans la rue du Vieux-Bourg, dans la rue des Harengs, dans la rue du Verger et aux alentours, valant 48 livres 6 esc. et 10 den. par. en argent, 57 chapons gras et 12 ½ oies grasses. Ce seigneur tient une cour foncière composée d'un bailli et de plusieurs échevins dits *laeten.* En temps de guerre, lorsque les Gantois quittent la ville, il est chargé de la garde du château jusqu'au retour des troupes. Son tribunal peut prononcer l'amende jusqu'au taux de 50 livres. Lorsque les

(1) DIERICK. Mém. II, pp. 93 et 94.

(2) Arch. Com. Gand. Reg. Keure 1387-1388, fol. 83.

(3) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. des fiefs du Vieux-Bourg, 1713-33, fol. 137 v°. — Arch. Com., Reg. des Parchons, 1748-1749, fol. 555

échevins publient des ordonnances, Damman est obligé de les faire connaître dans son fief endéans les quatorze nuits. Ce seigneur a aussi le droit de procéder à des inquisitions secrètes *(jaerwaerheden)* par l'intermédiaire de ses hommes *(gheswörne laeten)* et cela dans les 14 nuits qui suivent l'Assomption, époque à laquelle se tient la vérité à Gand. Il a aussi le droit d'arrêter les délinquants dans son fief (1).

4° **Une rente** de 16 liv. par perçue sur diverses maisons situées le long du Quai de la Grue (2).

5° **Une maison**, sise au Quai de la Grue, appelée *t Mannekenpis* (3).

6° **Toutes les maisons sises sous le château** (4).

7° **Une maison,** sise rue de la Monnaie (5).

III. DANS LE QUARTIER SAINT MICHEL.

8° **L'hôtel de Jean de Bruges,** seigneur de Gruuthuyse, prince de Steenhuyse, sis sur la rive gauche de la Lys, au coin de la rue aux Tripes (6).

9° **Une rente,** sise rue aux Draps et rue des Bouchers, comprenant 43 liv. 18 esc. 4 den. par., 27 chapons (7).

---

(1) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. dénombr. des fiefs du Vieux-Bourg, 1713-33, fol. 108 v°. Ce fief était divisé en trois arrière-fiefs.

(2) Arch. de l'Etat Gaud. Reg. dénombr. des fiefs du Vieux-Bourg 1713-1733, fol. 164 v°. — Ibid., fol. 2 v°.

(3) Ibid., fol. 169.

(4) Ibid., fol. 155 — 112 v° — 113 v°. — Diericx, Mém., I, p. 459, note 2; II, p. 514, n. 1; p. 548, n. 2. — Petit Cartulaire de Gand, p. 46, Pièce 22.

(5) Petit Cart. de Gand, II, p. 146, Pièce 82; — Diericx, Mém., II, p. 548, n. 2.

(6) Diericx. Mém., II, p. 230.

(7) Arch. de l'Etat, Gand. Reg. des fiefs du Vieux-Bourg.

IV. DANS LE DOMAINE DU CHATELAIN.

10° Une rente de 44 liv. 16 esc. 10 den. par. 56 chapons et 15 poulets. Ce fief est situé dans la rue du Bourg et appartient en 1490 à la famille de la Kéthulle. (1)

V. AUTRES FIEFS RELEVANT DU COMTE.

11° Une maison dans la rue des Pierres (2).

12° Une rente de 6 liv. 5 esc. par. dans la rue du Marais *(Meerhem)* et dans la rue du Repentir *('t Berau)* (3).

13° Une rente, sise dans la paroisse de Saint Sauveur, hors de la Porte Grise, s'élevant à 50 liv. 10 esc. par. (4).

14° Le fief des Rynvisch (XIVe siècle), sis dans le Quartier de Brabant, près du Pont de Brabant (5). Ce fief était au siècle dernier dans le patrimoine des seigneurs de Nevele (6).

15° La seigneurie de la Nouvelle Terre. Il ne faut pas confondre cette seigneurie avec la Nouvelle Terre elle-même. La seigneurie comprend le terrain déjà assujetti au

---

(1) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. fiefs du Vieux-Bourg. — Diericx, Mém. II, p. 619, n. 1. — J'ignore si ce fief est le même que le fief des de Grutere sis également dans la rue du Bourg et que les actes nous mentionnent comme faisant partie du patrimoine de cette famille au XIVe s. — Voyez Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 26 v°, acte du 11 avril 1374 (v. s.); — ibid., fol. 76, acte du 6 juillet 1391; — ibid., fol. 27, acte du 5 janv. 1399; — ibid., fol. 53, acte du 27 juin 1405.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 82, acte du 4 juillet 1450; — Arch de l'Etat à Gand, Reg. dénombr. des fiefs du Vieux-Bourg 1713-1733, fol. 42 v°.

(3) Diericx, Mém., II, p. 489, n. 3.

(4) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. fiefs du Vieux-Bourg, 1713-1733 fol. 64 v°.

(5) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 15, acte du 13 janv. 1373.

(6) Dierick, Mém. II, p. 443, n. 1.

cens au profit du comte de Flandre avant la vente de la terre dite *la Mude* aux Gantois. Ce fief qui appartient en 1431 à Simon Clocman (1) comprend les cens fonciers payés jadis au comte, soit 45 liv. 11 esc. 9 den. par. 142 ½ chapons. Le vassal peut tenir une cour foncière composée d'un bailli et de sept échevins de l'espèce dite *laeten*. Vers la fin du XVe siècle cette seigneurie est aux mains de Nicolas Utenhove (2). Elle existait encore au siècle dernier et les registres des fiefs nous prouvent qu'elle comportait invariablement le même revenu (3). Quant à la Nouvelle Terre elle-même, elle s'étendait au delà de la seigneurie et comprenait tout le terrain dont le domaine direct avait été compris dans la vente de 1299. On y payait le cens à la ville de Gand (4) et les échevins y exerçaient la juridiction foncière (5).

16° Le fief dit *Ten Vogelen Sanghe* au bout de la rue des Meuniers, comprenait 2 bonniers 565 verges en prés et en eau (6).

17° La fief dit *het Peerdekerchof*, sis hors de la Porte de Bruges. Ce terrain était à l'origine affecté à l'usage commun de tous les voisins *van oude tyden ghemeene onder de ghebueren*. En 1443, il fut accensé au profit du comte par son fonctionnaire *de Waetergrave van Vlaenderen*. Philippe le Bon l'érigea en fief et l'annexa à la cour féodale du Vieux-Bourg (7).

---

(1) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 10, acte 26 oct. 1431. — Ibid., fol. 38, acte 7 déc. 1470.

(2) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. dénombr. des fiefs du Vieux-Bourg. — DIERICX, Mém. II, p. 570, note 1.

(3) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. dénombr. des fiefs du V.-B. 1713-1733, fol. 66 v°.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 81, acte 28 juillet 1410. — DIERICX, Mém., II, pp. 570 et 571, note 1.

(5) DIERICX, endroit cité.

(6) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. des dénombr. des fiefs du V.-B. 1713-1733, fol. 30. — DIERICX, Mém., II, p. 508, n. 1.

(7) DIERICX, Mém., II, p. 510, n. 1 et p. 511, n. 1. — Arch. de l'Etat, Gand, Reg. des dénombr. des fiefs du V. B. 1713-1733, fol. 53 v°.

18° La seigneurie de Vaernewic, située dans la paroisse de St Martin d'Ackerghem. Elle mesurait vingt-deux bonniers et comprenait en outre un revenu foncier de 13 liv. 19 esc. par., 2 chapons et 19 poulets *die veele diversche laeten jaerlicx schuldich zyn uut haerlieden gronden.* La seigneurie comporte aussi *vrye voghelrie, visscherie ende zwaenerie, ende van elcken coopman die gansen dryft over het voors. heerscip, eenen gans.* On y trouve un tribunal composé d'un bailli et de *laeten,* jugeant en matière civile. Le seigneur a droit au tonlieu et à l'amende de trois sous *tol, vont ende boete tot drie pont parasyse ende daer onder ende also datte van oude tyden gheweest es* (1).

19° Le fief des Borluut, quoiqu'enclavé dans la seigneurie de Vaernewyc, relève cependant immédiatement du Vieux-Bourg. Ce fief mesure sept mesures de terre et donne au vassal le droit d'exercer les fonctions de messager du Vieux-Bourg *ende dit leen is een weddebotscip van den Ouderburch* (2).

VI. FIEFS RELEVANT DE SAINT BAVON (3).

20° Le fief dit *het Spieghelhof* comprend en tout sept bonniers sis dans la paroisse de Saint Martin (4).

21° Le fief *Ter Engelen land ter trappen,* situé dans la Terre Sainte Marie, près de la Léproserie. Il consiste dans *een laetscap ofte heerlicke rente van 25 pont 3 schelen par. tsiaers* (5).

---

(1) Tous ces droits sont établis *naer den uytwijsene van eender wettelijcke circummanagie ghehouden bij eere Janne van Neuville als heere van Vaernewijc int jaer 1495.* Diericx, Mém., I, p. 425, n. 1.

(2) Diericx, Mém., I, p. 526, n. 1.

(3) Voyez dans Warnkönig, V, Urk. 49, une notice du XIIIe s. *de jure ecclesie S. Bavonis in nemus quoddam et morum.* Nous y lisons : *Terra ad cultum redacta data est ad censum* ET FEODUM.

(4) Diericx, Mém., I, p. 422, n. 1.

(5) Ibidem, Mém., I, p. 589, n. 1. — Ibid. p. 591, n. 1.

VII. LA SEIGNEURIE DES RAVESCHOT.

Elle relève de la cour féodale de Tenremonde et comprend la plus grande partie du Sablon c'est à dire tout le terrain qui s'étend de la Porte aux Cinq Vannes jusqu'au rempart de la ville, entre la Porte de l'Empereur et celle de St Liévin. Ces deux portes sont même bâties sur ce fief (1).

---

(1) Diericx, Mém., II, p. 472.

NOTE.

LA PROPRIÉTÉ CLAUSTRALE.

On entend par propriété claustrale ou canoniale celle qui dans la ville est aux mains des chanoines. Elle constitue généralement une immunité soumise à un droit spécial et exceptionnel. A Liége, le privilège de Henri V de 1107 distingue deux catégories de terres dans la ville, la *mansionaria terra* ou la propriété bourgeoise, et la *claustralis sedes* ou la propriété du chapitre. La première seule est soumise à la *forensis potestas* (1). A Utrecht, à Amersfoort, à Munster, à Maestricht, les biens canoniaux font pareillement exception au droit commun (2). A Senlis, la juridiction urbaine n'a aucun pouvoir sur la propriété claustrale " *in domibus canonicorum in quibus sunt manentes nullam justitiam habebit communia* (3). "

(1) Waitz, Urkunden zur deutschen Verfassungsgeschichte im 10—11—12 Jahrh. Berlin, 1886, p. 40.

(2) S. Müller, Over Claustraliteit, Bydrage tot de geschiedenis van den Grondeigendom in de Middeleeuwsche steden (Uitgeg. door de Kon. Akademie van wetenschappen te Amsterdam), Amsterd. 1890. M. Müller a tort de suivre de point en point Arnold; il aurait mieux fait de créer un type nouveau d'étude comme le comportait d'ailleurs la propriété claustrale profondément distincte de la propriété du droit urbain.

(3) Flammermont. Institut. Municipales de Senlis, Bibl. de l'Ecole des Hautes Etudes, t. 45, Pièces justif., nº 8. — Voyez les nºs 5, 8, 11, 12, 13.

A Gand, il existait un chapitre de chanoines établi dans l'église de Ste Pharaïlde, bâtie dans le Vieux Bourg, devant le château des comtes. A la différence de ce que nous constatons ailleurs, la propriété canoniale n'y échappait pas à l'action du droit urbain, ou pour mieux dire il n'y a pas lieu de parler ici de propriété claustrale. C'est que les chanoines n'y habitaient pas en effet des maisons isolées, ils vivaient en communauté dans la maison capitulaire, comme des religieux dans un couvent. Sans doute comme tout établissement religieux, cette maison échappait à l'impôt public et à l'action du droit urbain, mais toutes les possessions acquises par les chanoines, immeubles, rentes, cens fonciers, continuaient à relever directement de la loi urbaine et nullement, comme à Liège, d'un droit spécial qui les érigeait en biens immunitaires. En cas de mutation, la juridiction échevinale entrait seule en jeu. Nous avons soigneusement exploré la place Sainte Pharaïlde, et nulle part nous n'avons rencontré un bien soustrait à la loi commune ; toutes les maisons y sont ou bien censive ou bien fief.

A Ypres, la situation est différente. Les chanoines y possèdent un vaste enclos attenant à l'église Saint Martin et comprenant les habitations claustrales. Le diplôme de Robert II de l'année 1110 (v. s.) mentionne la *curtis* des chanoines et les terres qui y sont renfermées (1). Le prévôt et les chanoines exercent aussi la juridiction dans la liberté ou le comté de Saint Martin, c'est à dire dans l'immunité de l'ancienne abbaye. Des conflits fréquents éclatent entre le prévôt et les échevins de la ville d'Ypres au sujet de cette juridiction. Le 22 Septembre 1231, un accord intervient. Désormais le comté de Saint Martin dans l'échevinage d'Ypres, en dehors de l'enceinte du cloître,

(1) *Terrae quas ipsi canonici infra curtem suam sepibus inclusas continebant.* Arch. Com. Ypres. Chartrier n° 2. Ce diplôme est publié par Warnkönig, Flandr. Staats u. Rechtsgesch. II, P. J., n° 73.

appartiendra à la ville moyennant le paiement d'un cens annuel de 12 livres : *habebunt scabini et communitas ville Yprensis libertatem et comitatum im perpetuum possidendum quem habebat ecclesia Beati Martini infra scabinatum ville Yprensis* EXTRA AMBITUM MONASTERII (1). Les maisons claustrales restent toujours en dehors de l'action du droit urbain. Aujourd'hui on voit encore parfaitement le vaste carré dans lequel se trouvaient les habitations canoniales, dont quelques unes se sont conservées jusqu'à nos jours.

---

(1) Arch. Com. Ypres. Original au chartrier, n° 51. Voyez le plan d'Ypres au XIIIe siècle ainsi qu'au chap. VII notre étude sur le territoire de cette ville.

II.

LA PROPRIÉTÉ URBAINE

AU POINT DE VUE DU DROIT PUBLIC.

CHAPITRE V.

LA PROPRIÉTÉ LIBRE A GAND

DANS SES

RAPPORTS AVEC LE DROIT PUBLIC URBAIN.

La propriété urbaine se divise en deux grandes espèces : l'une est régie par le droit domanial, l'autre par le droit urbain. La première se rattache directement à la propriété carolingienne, la seconde remonte à la fondation de la ville et se subdivise en deux catégories : l'alleu et la tenure libre.

Ne connaissant aucune seigneurie foncière, la propriété allodiale ne relève que de la coutume urbaine et des magistrats municipaux. Les mutations se font devant les échevins de la keure *secundum jus civitatis* et les formalités

de l'effestucation et de la garantie *naer sede, costume ende usage van der poort.* Les pouvoirs du propriétaire libre (1) ne sont limités que par des lois d'ordre public, ainsi il ne peut soustraire son *hereditas* à la juridiction échevinale. S'il peut la convertir en censive, qui elle aussi est régie par le droit urbain, il lui est défendu par contre de l'ériger en fief, puisque c'est là enlever une parcelle du sol urbain à l'autorité de la loi urbaine pour la soumettre à la juridiction des hommes du comte.

La possession d'une propriété immobilière assurait au bourgeois une situation privilégiée dans la ville. A Gand, les propriétaires fonciers nous apparaissent comme les premiers de la cité, ils prennent le nom de *viri hereditarii,* de *ervachteghe lieden,* ils habitent des *steenen*, des *domus turritae.* C'est eux qui président aux destinées de la ville. Leur ancienneté, leurs richesses immobilières, leur situation de grands marchands en imposent au reste de la population. Pendant plusieurs siècles ils fournissent seuls des échevins à la ville. Ils se trouvent déchus de ce privilège lorsque, sous la poussée d'une démocratie enrichie, l'oligarchie des XXXIX est renversée. Leur témoignage a un poids considérable. Les chartes s'en occupent. Celle de 1191 dispose à ce sujet dans différents articles (2). Le batelier peut payer le tonlieu, en l'absence du péager ou de sa femme ou de son domestique, au voisin propriétaire foncier *dabit vicino suo hereditario,* et celui-ci rend ensuite témoignage du paiement (3). Dans l'ordonnance sur les plaids en matière mobilière et de rapt le *vir hereditarius* occupe une situation privilégiée (4). Il y est dit néanmoins *nullus homo heredi-*

(1) Nous emploierons le terme de *propriétaire libre* pour marquer celui qui a une propriété parfaite c'est à dire non soumise à un cens ou alleu. Le *propriétaire censal* par contre est celui qui possède une propriété imparfaite ou tenure, sujette à un cens foncier.

(2) Warnkönig-Gheldolf, Histoire de Fl., III, nº 6, §§ 7, 8, 10, 11, 12.

(3) Ibid. III, nº 9, § 8.

(4) § 4 et ailleurs.

tarius potest ferre testimonium super debito pecuniae nisi in tanto in quanto hereditas ejus valeat in triplo (1), disposition répétée dans la grande charte des Gantois du 8 avril 1297 (n. s.) (2). En cas de faux témoignage, l'homme héritable était récusé à toujours. Cette autorité extraordinaire attachée à la parole de l'homme héritable s'explique en grande partie par l'importance de sa propriété foncière. Un texte de Middelbourg nous le dit pour cette ville : *Nullus in Middelburch manens potest testimonium dicere qui neque* TERRAM, *neque domum in Middelburch habuerit nec in charta tributi invenitur* (3).

Les hommes héritables étaient investis d'une juridiction gracieuse ou volontaire. Devant eux les bourgeois pouvaient passer des actes de mutation immobilière, signer des reconnaissances de dette, constituer des rentes. Ces *viri hereditarii* remplissaient ainsi des fonctions identiques à celles du notaire public des temps modernes. Ils faisaient ensuite devant les échevins record de l'acte à la passation duquel ils avaient présidé, et les échevins inscrivaient la déclaration dans le registre public. Voici la teneur d'une telle déclaration : *Kenlyc sy allen lieden die nu syn ende wesen sullen dat her Willem Van Zele, priester, ende Gheerolf de Pape,* ALSE ARVACHTEGHE LIEDEN IN DE STEDE VAN GHEND, *quamen voer Scepenen van der keure in de selve stede, Boudine van Scromarden ende Hughen van der Most, ende* BROCHTEN OVER IN WETTELICKE RECOERDE *dat si gheweest*

---

(1) § 1. A Hambourg, le *erfseten borgher* ne peut témoigner au delà de la valeur de son héritage. Hamburger Stadtrecht 1292, XXVI, p. 111 (éd. Lappenberg). — Voyez aussi Stadtrecht de 1270, I, 16, 17; II, 5; VI, 1, 5, 6, 22; VII, 14, 20; IX, 8; — 1292, XII.

(2) Cout. de Gand, I, p. 456, Origines XXIII, art. 75. Voyez aussi les art. 83, 90, 91. L'art. 71 permet au *vir hereditarius* de garder momentanément le forain arrêté et l'art. 79 de saisir le bien du forain. Dans ces textes on distingue fort bien le bourgeois ordinaire du bourgeois homme héritable.

(3) KLUIT, Hist. Crit. Com. Holl. et Zel., II, Ima pars, 396.

hadden in propren personen, ALSE ARVACHTEGHE LIEDEN GHEBODEN ENDE GHEROUPEN *daer alle dese dinghen ghedaen, belooft ende gheordinert waren in al der manieren dat hier na volgt ende de chierographie in houdt van woerde te woerde : " Kenlyc sij etc. dat* . . . . (suit l'acte même qui se termine en ces termes) : *Hier over waren gheroupen in oerconscepen* ALSE ARVACHTEGHE LIEDEN IN GHEND *der Willem Van Zeele, priester, ende Gheerolf de Pape. Dit was ghedaen M-CCC. ende L up den 24sten dach van Meye. „ Ende dit recoerd was aldus ghedaen ende overbrocht int scependom heer Gillis Rynvisch ende sier ghesellen up den 11sten dach van Wedemaent uit jaer M-CCC-L* (1). Devant les *viri hereditarii* pouvait se faire l'effestucation, qui, d'après le *Placitum de pecunia,* devait toujours s'accomplir en dehors de cette exception, devant trois échevins (2). Le record avertissait le magistrat de la mutation opérée. La grande charte de 1297 prévoyait le cas où un des *viri hereditarii* était venu à mourir ou était mourant avant d'avoir accompli la formalité du record. Malgré cet évènement l'acte passé conservait toute sa force. En cas de décès, l'homme héritable survivant portait témoignage de l'acte accompli au moyen du double du chirographe qu'il détenait, pourvu que l'autre double fût retrouvé dans la maison du défunt (3). En cas de mort imminente, l'homme héritable

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 74. A Lubeck, la situation est identique. Voici à titre de renseignement un exemple de 1427, tiré du *Nieder-Stadtbuch* de cette ville : *Notandum quod Hinricus Blomendal et Everhardus Lauweken coram consulibus extensis brachiis et erectis digitis ad sancta Dei evangelia iuraverunt quod eis constaret quod Johannes Wokener ex una et Heyno Bulen, parte ex altera, fuerunt compositi et concordati sicut in eorum literis memorialibus clarius continetur et est talis :* (ici suit le contenu de l'acte dressé en 1418). *Tughe desser vorgescreven stucke sind beschedene manne . . . Henrik Blomendal und Everd Lauweken de des mit Heino Bulen denkbreve hebben.*

(2) § 24, WARNKŒNIG-GHELDOLF, op. cit., III, P. J.. nº 14. A Ypres, le nombre des échevins est encore variable au XIIIe siècle. Il est généralement de cinq pour les mutations immobilières; de deux en matière de bail.

(3) Cout. de Gand, I, 477, art. 119 de la charte de 1297. — Voyez un exemple : Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 32, acte du 13 mars 1367.

pouvait devant un ou plusieurs échevins, appelés à la hâte, faire record de ce qui était à sa connaissance et ce record devait valoir comme s'il comparaissait personnellement devant les échevins (1).

Les mutations de la propriété censale étaient entourées de certaines garanties que n'offrait pas la transmission de la propriété allodiale. Pour la censive, outre les formalités accomplies devant le magistrat, le vendeur adhéritait l'acheteur en présence du seigneur foncier, ou bien s'obligeait à faire connaître l'acquéreur dans le plus bref délai au seigneur foncier *hem te doen comen ten landboecke van den lantheere.* Celui-ci était tenu d'annoter dans son terrier tous les actes juridiques dont la censive était l'objet. Son intérêt l'engageait d'ailleurs à le faire soigneusement, car il s'agissait pour lui de pouvoir prouver en toute circonstance d'une façon certaine la mouvance de l'immeuble, le montant du cens et les personnes qui en étaient débitrices. Ce système de publicité était inapplicable à la propriété allodiale puisqu'il n'y avait pas de seigneur foncier et partant pas de terrier; en outre l'inscription dans les registres scabinaux était facultative. Dans de telles circonstances, tous les dangers de la clandestinité ne pouvaient tarder à se montrer : les propriétaires libres vendaient, hypothéquaient leurs immeubles sans s'inquiéter de l'inscription dans le registre des échevins de la keure. Les tiers, qui achetaient ou prenaient rente sur de tels fonds, étaient insuffisamment garantis et les propriétaires eux-mêmes, désireux d'aliéner avantageusement ou d'hypothéquer, finissaient par ne plus trouver de sérieux acquéreurs, car nous dit l'ordonnance de 1552, portée pour remédier à cette situation devenue intenable, l'*on trouve chaque jour que ces biens sont grevés plus ou moins qu'on ne le fait connaître, le tout au grand préjudice et tourment de la commune en général* (2). Aussi

(1) Coutume de Gand, I, 477, art. 120.
(2) Ibidem, II, Pièce 175.

l'ordonnance dispose que dorénavant on ne pourra plus faire valablement une affectation hypothécaire, une mutation, une donation ou une vente de ces alleux, maisons et héritages *(huus ende erve),* qu'à condition de faire ces actes devant les échevins de la Keure et de les porter à la connaissance du greffier à ce commis par le bailli et les échevins pour les lui faire agréer, soussigner et annoter dans un registre spécialement tenu à cet effet. En cas de difficultés ou d'incertitude on recourrait à ce registre. En outre l'ordonnance enjoint à tout propriétaire d'alleux et à quiconque a sur semblable bien quelque rente ou autre charge par acte passé avant la publication de l'ordonnance, de venir en faire la déclaration endéans les six mois de la promulgation au greffe de la Keure, sous peine pour le propriétaire de trois livres par. d'amende au profit des pauvres de la ville et pour le crédirentier de se voir déchu de son rang en cas de contestation avec d'autres créanciers dûment inscrits, et de ne prendre rang qu'à partir du jour de l'inscription (1). La coutume de Gand inséra cette disposition spéciale relative aux francs biens : *Maisons et héritages francs, ne ressortissant pas sous un seigneur foncier dans la ville et l'échevinage, ainsi que les réalisations et hypothèques d'iceux, sont à la connaissance de sept échevins de la Keure, qui en font adhéritance et déshéritance avec effestucation.* En faveur de l'acheteur, on ordonne la caution et la garantie ; et l'on tient un registre spécial pour l'inscription de l'accomplissement de ces formalités (2). En 1552, le règne de la clandestinité expire et la publicité est sérieusement établie (3).

(1) Cout. de Gand, II, Pièce 175, Ord. du 2 Mars 1552 (n. s.).

(2) Cout. de Gand, I, 29, R. VI, 8.

(3) Déjà en 1529, les échevins avaient ordonné aux propriétaires d'alleux de tenir des terriers où chacun devait inscrire les mutations intervenues. Une telle publicité, livrée à la négligence et à la fraude des particuliers, étant bientôt jugée insuffisante, les magistrats portent l'ord. de 1552 qui organise enfin la publicité par les soins de l'administration.

CHAPITRE VI.

LA CENSIVE ET LE DROIT URBAIN.

Rietschel dans son livre *Markt und Stadt* a insisté tout récemment sur le rôle important joué par la terre dans la fondation de la ville (1). Sa réglementation constitue un des éléments du droit urbain. Le privilège de Radolfzell de l'année 1100 considère comme le premier principe du *jus fori* octroyé le droit de vendre la parcelle de terrain assignée au bourgeois et de la posséder en alleu : *partem ville quae foro sufficeret, sub omni jure fori ei donavimus eo videlicet jure et libertate, ut ipsa terra omni homini cujuscunque conditionis liceret emere, vendere et libere in allodio possidere* (2). Le préambule de la charte de Fribourg-en-Brisgau (1120) s'occupe en détail de la distribution des terres et de la manière d'après laquelle elles seront possédées : *mercatoribus itaque personatis circumquaque convocatis quadam conjuratione id forum decrevi incipere et excolere. Unde unicuique mercatori haream in constituto foro ad domos in proprium ius edificandas distribui atque de unaquaque harea solidum publice monete mihi et posteris meis pro censu annuatim in festo beati Martini persolvendo disposui. Singule vero haree domorum in longitudine centum pedes habebunt,*

(1) Markt u. Stadt in ihrem rechtlichen Verhältnis, Leipzig, 1897.

(2) Altmann-Bernheim, Ausgewählte Urkunden page 349.

in latidine quinquaginta (1). Les chartes accordées aux villes s'occupent toutes dans plusieurs de leurs dispositions du régime de la propriété et parfois même elles débutent par ces stipulations (2).

Le sol urbain relevait uniquement comme le bourgeois qui l'occupait du droit urbain. Le privilège de Soest (c. 1120) et celui de Medebach (1165), sans nommer la loi qui régira la censive urbaine, laissent cependant suffisamment entrevoir qu'il s'agit du droit civil ou urbain. Le premier (§ 32) nous apprend que *omnes aree censuales* INFRA OPPIDUM *unius sunt juris,* et le second nous dit en termes semblables (§ 10) *omnes possessiones que teutonice Wuorthe vocantur que* INFRA FOSSAM *vestram continentur unius juris sunt* (3). A Augsbourg, le privilège de 1156 stipule que personne ne peut actionner *de jure proprietatis vel beneficii nisi secundum urbanorum justiciam* (4). Othon IV en remettant aux bourgeois de Stade les *aree,* qui avaient jadis appartenu à Eric de Bederikesa, les abandonne *sub jure quod vocant wicbelethe ita ut ab omni jure quorumlibet et exactionibus et judicio sint exceptę* (5). Le roi Valdemar II stipule de même en donnant certains biens, sis près de la Holstenbrucke, à

(1) H. MAURER, Kritische Untersuchung der ältesten Verfassungsurkunden der Stadt Freiburg i. B. (Zeitschr. für die Gesch. des Oberrheins, B. I, 1886, page 193 in fine et p. 194). — Réponse de Hegel dans la même revue 1896 : Das erste Stadtrecht von Freiburg i. B.

(2) Ainsi la charte de Lunebourg de 1247 : *Primo siquidem statuimus de areis edificandis ut libero jure possideantur.* DOEBNER, Die Städteprivilegien Herzog Otto des Kindes und die ältesten Statuten der Stadt Hannover. Hannover 1882, n° X, p. 27. — Voyez le privilège de Passau de 1225, page 163 in fine. Ailleurs on commence par des stipulations relatives au *Rat.*

(3) Pour le privilège de Soest, voyez le texte récemment publié par ILGEN : Die Chroniken der deutschen Städte, Bd. XXIV, Leipzig 1895, p. CXXIX et suiv. Voyez aussi p. CXXIII et suiv. de l'introduction. — Priv. de Medebach dans Seibertz, U. B. Herz. Westfalen, p. 75. Le fait que les *aree* urbaines *unius sunt juris* ne signifie pas, comme on l'a prétendu, que toutes les *aree* paient directement le cens au seigneur de la ville.

(4) GAUPP, Vol. II. p. 204, art. IV, § 2.

(5) Priv. de 1209, Geugler, p. 456.

la ville de Lubeck, le 1 mai 1216 : *quasdam possessiones . . . secundum ius Lybecensis civitatis et secundum iusticiam que wigbyld dicitur eiusdem civitatis, concedimus iure perpetuo possidendas* (1).

Puisque la terre urbaine relève du droit urbain, toute juridiction foncière doit nécessairement être dévolue aux représentants de ce droit à savoir aux magistrats municipaux. C'est à tort que Heusler (2) et Schröder (3) pensent que ce ne fut qu'à partir du XIVe siècle que la censive fut régulièrement constituée devant les échevins. En cela ils suivent l'opinion d'Arnold et cette opinion ne peut être vraie qu'en ce qui concerne la censive du droit domanial. La tenure née avec le droit urbain ne reconnaît à l'origine que la juridiction publique (4) et dans la suite la juridiction des échevins dès que celle-ci se trouve suffisamment établie (5). La censive domaniale ne passe pas toujours brusquement de l'autorité du seigneur particulier à celle des échevins : dans un grand nombre de cas, nous remarquons un dégré intermédiaire dans l'évolution, la juridiction simultanément exercée par le seigneur foncier et la magistrature urbaine (6).

Les textes, qui nous montrent l'*obligatorische Auflassung* devant les échevins, abondent. La charte de Middelbourg de 1217 dispose : *Nullus oppidanus poterit dominium*

(1) Urk. Buch Lübeck I, p. 22, n° 15.

(2) Instit. II, p. 179 in fine et p. 180.

(3) DRG², p. 691, note 64.

(4) Le *judicium de hereditatibus* est réservé au burggraf ou seigneur de la ville, représentant du roi ou du comte. Nous faisons remarquer qu'à l'origine la transmission immobilière se fait trois fois par an dans le *echtes Ding* d'après les formes du droit territorial. Les habitants de la ville éprouvent bientôt le besoin d'une procédure plus rapide et comme le Moyen-Age ne connaît que le crédit immobilier et non pas personnel, ils désirent faire : devant leurs propres magistrats les multiples opérations juridiques dont le sol de la ville est désormais l'objet. Du jour où la juridiction foncière est ainsi dévolue aux échevins urbains, un grand évènement s'est accompli : la ville s'est définitivement détachée du plat pays pour constituer un corps juridique séparé.

(5) A Radolfzell, le *judicium fori* juge immédiatement au sujet des héritages *(allodia)*. Ce fut le cas dans presque toutes les villes neuves.

(6) Höniger. Kölner Schreinsurk., M. 1, VI, 4.

terre dare nisi ante scabinos de Middelburch (1). Nous trouvons les échevins investis de la juridiction volontaire dans nos villes de Flandre, à Gand, à Bruges, à Arras (2), de même que dans les villes wallonnes, à Dinant et dans les autres cités liégeoises (3). En Allemagne, la situation est identique. Le droit de Hambourg de 1270, I, 6, exige que la mutation d'un alleu ou d'une censive se fasse devant le conseil (4). La même prérogative est assurée aux magistrats de Dortmund par le privilège de l'empereur Louis du 25 août 1330 (5). A Lubeck (6) et dans les villes de l'évêché de Munster (7), les échevins ont seuls une compétence foncière.

Par une conséquence naturelle de l'exercice de cette juridiction, les inscriptions immobilières se font dans les registres de la ville sous les auspices d'un ou de plusieurs échevins (8).

Les bourgeois veillent avec soin au maintien de l'unité juridique de leur territoire. Leur droit écarte de l'acquisition d'un bien immobilier quiconque est soumis à une loi

(1) Kluit. Hist. Crit. Com. Holl. et Zel. II, 2a pars, p. 397.

(2) Pour Bruges, Warnkœnig-Gheldolf, IV, P. J., nº 16. — Pour Gand, Ibidem III, nº 14; Cout. de Gand, I, 219, C. P., I, 17 et 18; ibidem I, 33. VI, 23.

(3) H. Pirenne. Histoire Constitutionnelle de la ville de Dinant, pp. 23 et 24.

(4) Hamburg. Stadtrecht (éd. Lappenberg) I, 6 du droit de 1270 combiné avec VI, p. 115 du droit de 1292.

(5) Frensdorff, Dortmunder Statuten, Appendice V, p. 199.

(6) Rehme, Das Lübecker Ober-Stadtbuch, pp. 110 et suiv.

(7) Lenfers, Die Grundzüge des ältesten Wikbiletrechts in den Städten des Oberstifts Münster (55ter Jahresbericht über das Kgl. Gymnasium zu Coesfeld 1882-1883) pp. 20 et suiv.

(8) H. Ermisch, Die Sächsischen Stadtbücher des Mittelalters (Neues Archiv für Sächsische Geschichte und Altertumskunde, Bd. X. H. 1 u. 2; Bd. X, 3 u. 4. Dresden), p. 27. — G. Homeyer, Die Stadtbücher des Mittelalters insbesondere das Stadtbuch von Quedlinburg, p. 39 (Abhandl. der Kgl. Akad. der Wissensch. zu Berlin, 1860). N'oublions néanmoins pas que l'essentiel c'est le pur fait de passer l'acte devant l'autorité urbaine. Le mode de preuve de cette passation, qu'elle se fasse par témoignage verbal — ce qui est à l'origine le cas général — ou par inscription dans un registre *(Erbbuch)* ou par chirographe, n'est qu'une simple forme.

étrangère. Cette interdiction vise le noble, le clerc et les corporations religieuses. La charte de Fribourg-en-Brisgau ne tolère la présence des *ministeriales* du duc ou de quelque autre chevalier dans la ville que du consentement unanime de la communauté : *Nullus de hominibus vel ministerialibus ducis vel miles aliquis in civitate habitabit, nisi ex communi consensu omnium urbanorum et voluntate* (1). Le droit de Lubeck défend l'aliénation d'un alleu *(torfachteigen)* d'une censive ou d'une rente foncière *(wicbelde)* au profit des églises. Il n'est permis que de donner les deniers provenant du prix de vente de l'immeuble (2). A Hanovre, règne un droit identique (3).

Très souvent le droit successoral du Moyen-Age établit que le bourgeois, entré en religion, n'héritera pas des immeubles à côté des autres héritiers. Tel est le cas à Hambourg où le droit urbain après avoir exclu le chevalier, *it ne schal nen riddere wonen bynnen desseme wycbelde* (4), empêche aussi le religieux d'acquérir des biens fonds par héritage : *So we monik ofte closter vrouwe wert, de ne mach nen erve upnemen noch mit erven deelen* (5). A Dortmund, il n'est permis d'aliéner des biens sis *intra muros vel in campis civitatis* qu'au bourgeois *qui conswetudines teneat et juribus ipsius intendat et pareat civitatis* (6).

Lorsqu'un bien tombe en main ecclésiastique, l'acquéreur est obligé de le conserver sous l'empire du droit urbain et de s'astreindre à toutes les obligations du bourgeois. Vers l'année 1182, l'évêque Henri achète certaines *aree* dans la ville de Lubeck et les cède aux moines

(1) Zeitsch. für die Gesch. des Oberrheins 1886, p. 195.

(2) Hach. Das älteste Lübische Recht, Cod. I, art. 26, p. 192. — Pauli, W. R., p. 32, note 73.

(3) R. Doebner, Die Städteprivilegien des Herzog Otto des Kindes und die älteste Statuten der Stadt Hannover, 1882, p. 37.

(4) Hamburg. Stadtrecht 1270, I, 4 (éd. Lappenberg), p. 3; — Stadtrecht 1292, VIII, p. 102; — Stadtrecht 1497, XI, p. 186.

(5) Ibidem, Stadtrecht 1270, IV, 1, p. 21.

(6) Frensdorff. Dortmunder Statuten, I, 27, p. 33; Appendice n° 5, p. 198; n° 8, p. 205.

de Saint Jean. Ceux-ci les accensent *civili vel forensi jure quod wigbeledhe dicitur* et obligent les censitaires *civitati omnem iusticiam faciant* (1). Le 29 août 1266, le couvent de Reinfeld, ayant acquis un terrain dans la même ville s'oblige au paiement des impôts : *omnia etenim ex ea facere tenebimus in talliis, in exactionibus, in vigiliis et in ceteris omnibus, que unus civium ipsius civitatis, si emisset, ex ea facere teneretur.* En cas d'aliénation, le couvent offrira l'immeuble à la ville. Si celle-ci ne l'achète pas, il pourra le vendre à tout tiers pourvu que celui-ci soit bourgeois : *et si aliquo tempore hanc hereditatem nobis vendere placuerit, eam vendere debemus ipsi civitati pro tanta pecunia quantum valet hereditas memorata. Si vero sepedicta civitas eam emere noluerit, possumus eam vendere cui voluerimus, dum tamen uni ex ipsius concivibus vendamus eandem* (2).

La terre ecclésiastique, donnée en tenure aux bourgeois, est placée sous le droit urbain. Il est en effet impossible que tenancier et tenure relèvent d'une loi différente. A Beckum, comme il s'agissait d'agrandir la ville, l'évêque abandonne en 1245 aux échevins certains biens appartenant à l'église. Ces biens, qui composaient l'*area dotalis,* sont divisés en cinq parcelles constituées en tenure du droit urbain *concesso quinque areis jure quod wigbelde dicitur* et placées sous la juridiction des échevins (3). L'évêque abandonne au même titre sa *curtis episcopalis* aux bourgeois *tytulo juris quod teutonice wicbilitherecht dicitur sub annua pensione* et avec stipulation que toute mutation se fera *consilio et consensu ratmannorum* (4).

---

(1) Lüb. Urb. Buch, I, nº 6, p. 8.

(2) Lüb. Urk. Buch I, nº 283, p. 271. En 1270, le couvent reconnaît à nouveau que le terrain acquis est régi par le droit urbain. Ibidem, nº 325, p. 307,

(3) Wilmans, Westfal. Urk. Buch III, nº 438.

(4) Philippi, Verfassungsgesch. der Westfälischen Bischofsstädte, pp. 22 et 23. A Coesfeld, on voit pareillement les biens ecclésiastiques, tombés dans le patrimoine des bourgeois, placés sous la juridiction urbaine. Ibidem, p. 25.

Nous constatons une situation identique dans les villes françaises. A Amiens, l'abbaye du Gard acquiert, le 1er mars 1221, une masure, sise à la Hotoie. Il est spécialement convenu entre elle et la ville que *homo secularis, qui in eadem domo ex parte nostra manebit, ipse et catalla sua erunt penitus ville Ambianensis justiciabilia, et omni consuetudini et legi ville subjecta* . . . (1). En avril 1253, le clerc Pierre d'Yvrigny ayant acheté une maison, sise dans la ville, le chapitre reconnaît par acte que la maison *est sub jurisdictione et potestate domini regis et majoris et scabinorum Ambianensium* et que l'acquéreur tiendra la censive *ad usus et consuetudines civitatis Ambianensis* (2). Le magistrat d'Amiens réclame la même reconnaissance du seigneur laïque, acquéreur d'un fonds urbain, afin de sauvegarder l'intégrité de sa juridiction (3). En décembre 1296, le vidame d'Amiens achète *un manoir et les appendanches de chu manoir* . . . ASSIS A AMIENS *au bout de la rue ke on appele le rue du Wes-le-Conte* et reconnaît devant les échevins *ke chu manoirs et les appendanches de chu manoir sont du bourgage d'Amiens et ke il et si hoir les tenront as us et as coustumes du bourgage de la chité d'Amiens* (4).

La tenure du droit urbain et la loi qui la régissait avaient un caractère d'intimité si marqué que dans de nombreuses sources l'expression *burgrecht, jus civile, jus forense,* désigne la propriété tenue selon ce droit. Le privilège de Passau de l'année 1225 débute par ces termes

---

(1) Mon. du Tiers-Etat I, p. 197.

(2) Ibidem, I, p. 215.

(3) Le § 19 de la charte d'Amiens disposait en effet que les échevins n'avaient aucun droit de justice sur les fiefs et les terres appartenant à l'un des coseigneurs de la ville. Le § 34 établissait par contre la juridiction exclusive des échevins sur la terre urbaine : *de possessionibus ad urbem pertinentibus, extra urbem nullus causam facere presumat.* Mon. du Tiers-Etat I, p. 112.

(4) Ibidem, I, p. 227. Le magistrat faisait aussi la guerre aux juridictions qui brisaient l'unité juridique du territoire urbain et qui étaient garanties par le § 19 de la charte. — Ibidem, I, p. 203.

emphyteosis id est jus civis quod vulgariter dicitur purchrecht (1). A Augsbourg, le cens foncier s'appelle *burgrechtzins* (2). A Leyde, *in poortrecht uutgeven* veut dire constituer une censive urbaine libre (3). A Beauvais, la prestation des tenures se nomme *coutume* (4). A Coesfeld, lorsque le couvent de Marienborn obtient de la ville le rachat des impositions publiques qui grèvent différents immeubles, l'acte dit que ces charges sont prélevées *sicut de aliis domibus nostre civitatis que wicbelethe vulgariter dicte sunt* (5). Dans une grande partie de l'Allemagne le mot *wikbold* marque la censive urbaine libre. Ainsi à Brême, la propriété allodiale et la tenure sont opposées l'une à l'autre, la première sous le nom de *erve,* la seconde sous celui de *wikbolde* (6). A Paderborn, une opposition semblable existe entre *erbe* et *wibbelde guider* (7). A Lubeck, le cens foncier est régulièrement indiqué sous le nom de *wicbelde* (8). Ailleurs, il est désigné par *jus forense* ou *marchrecht* (9).

Il importe néanmoins de ne rien exagérer. S'il est vrai que *Weichbild* signifie la tenure tenue selon le droit urbain, ne poussons pas nos conclusions jusqu'à prétendre avec Philippi que *Weichbildrecht* veut dire *Erbleiherecht.* Dans son ouvrage *Zur Verfassungsgeschichte der Westfälischen Bischofsstädte,* cet auteur s'efforce de démontrer que la seconde partie du mot *bild* ou plutôt *bilithe,* forme généralement usitée, vient de *bilien* qui veut dire *beleihen.*

---

(1) Gengler, p. 344.

(2) Voyez, IV, § 2.

(3) Hamaker, Keurboeken, Kb. 1450, B. III, XLVI, 206. — Kb. 1406, I, p. 1. — Ibid., I, 1, 1, 269.

(4) Labande, Beauvais, pp. 168 et 169.

(5) Philippi, Westfäl. Städte, p. 25.

(6) Ibidem, p. 33.

(7) Ibidem, p. 37, n. 81.

(8) P. Rehme, Das Lübecker Oberstadtbuch, Hannover, 1895, p. 41. — Pauli, Lübeckische Zustände zu Anfang des 14. Jahrh. Lübeck, 1847, p. 43 et suiv.

(9) Rietschel, Markt und Stadt, p. 176. Voyez aussi p. 180 et 182.

Bilithe signifie *Beleihung, Leihe* et *wicbilethe Stadtleihe.* Cette étymologie inadmissible reçut un accueil peu favorable. L'auteur écrivit un second opuscule spécialement consacré à la défense de cette thèse qui lui était chère (1). Il y réunit plus de cent textes, qui malheureusement, comme nous le verrons, devaient ruiner son opinion au lieu de la consolider.

Choisissons le texte le plus ancien dans chacune des régions, dans lesquelles Philippi signale la présence du mot *weichbild* et jugeons par nous-mêmes.

Dans la région Magdeburg-Halle voici un texte de 1156-1170 : JURIS ETIAM SUI QUOD WICBILEDE DICITUR *signum petentibus unum in medio Halestrae, secundum in medio Pardae, tertium ad lapidem qui est prope patibulum, quartum trans fossam quo lapides fodiuntur demonstravit* (2).

Dans la région de Westphalie, dont Munster constitue le centre, nous trouvons une charte de l'évêque Herman de Munster de l'année 1178 par laquelle il fait savoir que *petente quodam pio sacerdote Heinriko eo quę de curti nostra Monasteriensi in gratia nostra et antecessorum nostrorum possederat, quemdam videlicet agrum, ortum et pratum domui suę vicinum ecclesie beate Marie in Monasterio ad usum sororum, ita tamen ut annuatim villico nostro quinque denarios et obulum inde persolvant* JURE CIVILI QUOD WICBILETHE DICITUR *habenda contulimus* (3).

Enfin, dans la région de Lubeck, nous empruntons un passage à la charte de l'abbé de Saint Jean (1182-1183) accensant certaines terres reçues de l'évêque Henri : *quas (areas) nos ad persolvendum tributum quotannis in manus eas colentium* CIVILI VEL FORENSI JURE, QUOD WIGBELEDHE DICITUR, *collocavimus* (4).

---

(1) Weichbild (Hansische Geschichtsblätter, Jahrgang 1895).

(2) PHILIPPI, Weichbild, p. 31.

(3) Ibidem, p. 32.

(4) Ibidem, p. 16. — Lüb. Urk. Buch, I, nº 6, p. 8.

Si nous envisageons ces textes avec impartialité, nous devons convenir que dans ces trois cas *weichbild* a bien le sens de *Stadtrecht* et non pas de *Erbleiherecht.* Philippi refuse de se rendre à l'évidence pour le motif qu'au XIII[e] siècle le mot *Weichbild* apparaît avec la signification de *Erbleihe* (1), mais, comme nous le verrons, ce n'est là qu'une signification dérivée qu'on ne peut substituer au sens primitif.

Si nous poursuivons l'examen des textes de Philippi, nous constatons que la seconde signification de *weichbild* est celle de *territoire soumis au droit urbain, de Bannkreis,* comme nous le démontre le tableau que nous avons dressé (2). Parfois même le terme *Weichbild* peut avoir dans les sources la double signification de droit urbain et de territoire régi par ce droit. En 1247, les comtes Jean et Gerhard de Holstein vendent *villam Crimpelsdorp* .... SUB EO JURE QUOD WICHBELEDE DICITUR *civitati Lubicensi* ... *in perpetuum liberaliter possidendam* ...... *Unde predicti termini omnes debent perpetuis temporibus omni impeticione remota* AD WICHBELEDE CIVITATIS *et ad terminos ipsius civitatis irrevocabiliter pertinere* .... *Item omnia que per aquarum inundacionem et alluvionem consueverunt occupari* AD WICHBELEDE CIVITATIS *perpetuis temporibus annumerari et asscribi, salva distinctione inter terminos ville Serez et terminos civitatis* (3). Dans le premier cas, c'est la stipulation que nous remarquons dans toutes les acquisitions faites par la ville, à savoir que la *villa Crimpelsdorp* sera désormais régie par le droit urbain; dans les deux autres cas, il s'agit de la circonscription urbaine.

---

(1) PHILIPPI, Weichbild, pp. 6 et 7, et quelques autres considérations peu convainquantes.

(2) Sur le *Weichbild* comme *Bannkreis,* voyez Gengler, Deutsche Stadtrechtsalterthümer, Erlangen 1882, pp. 261 - 267.

(3) Lüb. Urk. Buch. I, n° 124. — Voyez un exemple analogue au n° 165.

Enfin, le mot *weichbild* apparaît dans le sens de *area, hofstat* et de *census* ou redevance payée pour le fonds. Cette signification, exceptionnelle encore au XIIIe siècle, s'accentue au commencement du XIVe et devient dans la suite prédominante. La tenure libre, constituée *sub jure quod wicbilethe vocatur,* joue en effet un rôle si important dans la ville, qu'on finit par l'appeler *wicbild*, de sorte que l'*hereditas que wicbilede vocatur* de Brême est l'*hereditas que est sub jure quod vulgariter wicbilede vocatur* (1).

Voici le tableau très instructif que nous avons dressé à l'aide des textes réunis par Philippi. Nous n'avons choisi que les exemples antérieurs à l'année 1250.

Weichbild dans le sens de **Stadtrecht.**		Weichbild dans le sens de **Bannkreis.**		Weichbild dans le sens de **Area et Census.**	
1156-1170	Leipzig.				
1178	Munster.				
1182-1183	Lubeck.				
1186	Brême.				
1201	Boccholt.				
1206	Brême.				
1209	Stade.	1209	Löwenstadt.		
1216	Lubeck.				
1216	Leipzig.				
1226	Lubeck.			1221	Munster.
1231	Beckum.	1230-1250	Muhlhausen.		
1234	Lubeck.	1235	Neumarkt.		
1238	Beckum.	1239	Wetter (Hesse).		
1238	Telgte.	1242	Minden.	1243	Unna.
1245	Wiedenbruck	1242	Kiel.	1246	Brême.
1245	Beckum.	1247	Lubeck.		
1246	Ahlen.	1250	Lubeck.		
1247	Lubeck.				

(1) Pour Lubeck, voyez Pauli, Die Wieboldrenten oder die Rentenkaüfe des lübischen Rechts, Lubeck, 1865. — Paul Rehme, Das Lübecker Oberstadtbuch, Hannover 1895, p. 40 et suiv.

Dans une note placée à la fin de son opuscule *Weichbild*, page 29, Philippi retire son étymologie aventureuse sur les conseils de Sello-Oldenburg et de Eickhoff-Wandsbeck sans s'apercevoir que dès lors toute son étude n'a plus de raison d'être. En effet, si *bilithe* ne contient plus aucune idée de *bilien*, de *beleihen*, de *leihe*, comment continuer à prétendre que *Weichbildrecht* n'est rien d'autre que *Erbleiherecht?* Désormais Philippi admet que *bil* veut dire *Recht, Aehnlichkeit, das Entsprechende,* ce qu'on retrouve aujourd'hui encore dans *billig*. Avec Eickhof (1), il pense que *ithi* n'est rien d'autre qu'un affixe saxon qui marque une collectivité et traduit *Wicbilithi* par *Stadtgerechtsame.*

On a discuté à perte de vue sur l'étymologie du mot qui nous occupe. D'après Roth von Schreckenstein *wic, wijk,* veut dire *Stadt* et *bilithe* est l'équivalent de *bilida* qui signifie *Recht.* Le *Weichbild* n'est donc rien d'autre que le *Stadtrecht* (2). Nous pensons que cette opinion est la meilleure.

La possession d'une parcelle du sol urbain régie par le *jus civitatis* était, du moins à l'origine, dans un très grand nombre de villes la base du droit de bourgeoisie. Une telle possession était parmi tous les biens ce qui pouvait attacher le plus solidement le bourgeois au territoire de la cité et l'engager à travailler activement à la prospérité de celle-ci. Qu'importait en effet une richesse pécuniaire? Le capitaliste, uniquement préoccupé de l'accroître, la transporte aisément ailleurs. Son intérêt satisfait, il quitte la ville pour

---

(1) Eickhoff expose son opinion dans : Korrespondenzblatt des Vereins für Niederdeutsche Sprachforschung. Jahrgang 1894-1895, p. 38-39.

(2) Lenfers, Die Grundzüge des ältesten Wikbiletrechts in den Städten des Oberstifts Münster (55ter Jahresbericht über das Kgl. Gymnasium Nepomucenianum zu Coesfeld 1882-83) donne pp. 23 et 24 les différentes opinions émises. Lui-même adopte la thèse de Sökeland qui ne nous paraît cependant guère justifiée.

immigrer là où un nouveau lucre l'attire. En outre, la possession d'un fonds soit à titre de propriétaire soit à titre de censitaire constituait un gage sérieux pour le recouvrement des impôts et les amendes encourues. L'acquisition d'une tenure selon le droit urbain était suffisante, elle menageait l'entrée dans les rangs de la bourgeoisie aux nombreux immigrants demi-libres et autres qui affluaient dans la ville. Par là la terre joue dans les destinées de la cité un rôle dont l'importance reste peut-être sans égale.

De nombeux auteurs ont soutenu que la propriété exigée du bourgeois était une propriété purement immobilière. Ceux-là surtout ont préconisé cette thèse qui, comme von Below, font dériver la communauté urbaine de la communauté rurale *(Landgemeinde)* (1). C'est aller trop loin dans l'intérêt d'une théorie favorite mais fausse. Keutgen a tout récemment encore émis cette opinion que " la possession d'une certaine quantité de terre urbaine en pleine propriété ou en censive est la condition de l'acquisition de la bourgeoisie, que la possession d'une simple maison n'entraîne pas cette conséquence au point de vue du droit public (2). „ Pirenne dans son étude sur les constitutions urbaines a clairement démontré que la propriété exigée du bourgeois n'est pas nécessairement une propriété foncière. Les textes qu'il allègue sont probants. A Fribourg-en-Brisgau, la charte de fondation nous apprend que sera bourgeois celui qui a un bien propre non engagé et valant un marc, *qui* PROPRIUM *non obligatum sed valens marcham*

(1) von BELOW, Die Entstehung der deutschen Stadtgemeinde, p.53 initio.

(2) Untersuchungen ueber den Ursprung der deutschen Städten, p. 123. Cette opinion contient en outre une contradiction dans les termes puisque le censitaire ne peut avoir à la rigueur que la propriété d'une maison et que Keutgen déclare celle-ci insuffisante. — A. KNIEKE, Die Einwanderung in den Westfälischen Städten bis 1400. Munster 1893, p. 36 et n. 1.

unam in civitate habuerit, burgensis est (1). Ce texte ne spécifie pas la nature du bien exigé et nous nous garderons de spécifier. Certaines chartes disposent expressément que la fortune mobilière est suffisante. Ainsi à Laon, la charte prévoit le cas de personnes ne possédant pas d'*hereditas* c'est à dire de fonds de terre mais jouissant par contre d'une fortune mobilière considérable (2). Dans la plupart des cas, ce qui est requis du bourgeois c'est la propriété d'une maison, *domus propria,* or la maison est essentiellement à cette époque une chose mobilière (3). Le censitaire ne peut avoir que la propriété de sa demeure, le fonds lui échappe, et cependant tout aussi bien que le propriétaire foncier il est bourgeois. Le droit de Hambourg de 1292 nous l'apprend expressément : *Unbeshetene lude, dhe use borghere sin . . .* (4) et ici dans l'espèce ces *unbeshetene lude* sont opposés aux *besetene borghere* qui constituent la classe des propriétaires fonciers. Que la propriété d'une maison suffise, c'est tout naturel. La maison est en effet le siège, la demeure du bourgeois, elle comprend le foyer autour duquel se déroule toute la vie familiale, où se discute l'intérêt de la cité et de ses membres.

Le privilège de Passau de 1225 exige de celui qui se fixe dans la ville l'acquisition d'une tenure selon le droit urbain : *Primum itaque firmiter ac provide statuimus inviolabiliter observandum quod si aliquis in nostram veniens civitatem jus in ea civis habere volens, obtinuerit emphiteosim id est jus civis quod vulgariter dicitur purchrecht* (5).

---

(1) Texte dans Zeitsch. für die Gesch. des Oberrheins, I, 1886.

(2) *Quicumque in pace ista recipietur infra anni spacium aut* DOMUM SIBI EDIFICET, *aut* VINEAS EMAT *aut* TANTUM SUE MOBILIS SUBSTANCIE IN CIVITATEM AFFERAT, *per que justiciari possit, si quid forte in eum querele evenerit.* PIRENNE, Const. Urb., p. 72, n. 2. — A Hagen près de Brunswick, jouira de la paix *quicumque domum aut aream aut quamlibet aliam rem in civitate emerit et annum et diem pacifice possederit.* DŒBNER, Die Städteprivilegien Otto des Kindes, n° XII, p. 31.

(3) Mon. du Tiers-Etat, IV, p. 10, charte d'Abbeville, § 8.

(4) XII, p. 108 (Ed. Lappenberg).

(5) GENGLER, Stadrechte, p. 344.

A Francfort-sur-Main, pour devenir bourgeois il faut pareillement l'acquisition d'une possession urbaine. En 1326, Hanczlo fils d'Herman est inscrit sous cette condition : *et comparabit infra spatium anni hereditatem in civitate Frankenvordensi per X marcas* (1).

Si au point de vue de l'acquisition de la bourgeoisie le propriétaire et le censitaire se trouvaient presque partout sur le même rang, sous d'autres rapports le propriétaire foncier jouissait à l'intérieur de la ville d'une situation privilégiée. A l'origine, les membres du magistrat municipal se recrutaient uniquement parmi les bourgeois qui possédaient un franc bien. Nous avons vu qu'à Gand le *vir hereditarius* pouvait seul arriver à l'échevinage (2). A Lubeck, le duc Henri, réglementant le recrutement du *Rat* vers 1163, exige entre autres conditions : *dhe hebbe torfacht egen binnen dher muren* ou bien *he scal besetten bynnen der stat vri torfachtig egen* (3). Les propriétaires fonciers s'appellent *besetene borger* (4). Seuls ils sont admis au témoignage : *qui veritatem aliquam probare vel testificari debuerint, septa sui domicilii infra munitionem civitatis continebunt; si non habuerint, testari non possunt.* Ce qui est traduit avec précision dans le texte suivant : *So we en dinc tughen scholen dat it war si, de scholen binnen der stat hebben er torfach eghen, so moghen se dat wol tughen* (5).

La propriété joue en effet dans la ville du Moyen-Age un rôle considérable au point de vue de l'étendue du droit de témoignage. A Hambourg, on distingue les *erffseten borghere*, les *gude lude de beseten sint mit vryeme erve*, les

---

(1) Bücher, Die Bevölkerung von Franckfurt am Main im 14 u. 15 Jahrh., vol. I, p. 336.

(2) Voyez ci-dessus page 152.

(3) Urk. Buch der Stadt Lübeck, I, n° 4.

(4) Pauli, Lübeckische Zustände im Mittelalter, Leipsig 1878, p. 65 et suiv.

(5) Hach. Das älteste Lübische Recht, Cod. I, art. 67, p. 206 ; — II, art. 109, p. 301.

erfsaten, du censitaire, *welk uppe iarlekeme ervetynse zyt* (1). Le propriétaire foncier peut témoigner en matière pécuniaire et immobilière : *Umme schult unde up erve ne mach nen man tugen, he ne hebbe erve*, tandis que le censitaire : *umbesetene lude mogen tugen slage unde vechtinge unde dat uppe dree punt geit van broke unde dar en boven nicht* (2). L'*erfseten borghere* n'a cependant pas un droit de témoignage illimité. Il ne peut témoigner au delà de la valeur de son héritage (3). A Prague, on ne peut tester en justice, en matière de propriété, qu'assisté de *erbgenozzen* (4).

Le dénomination de *gesessen bürger*, qui à l'origine ne désigne que le propriétaire d'une *erve*, perd dans la suite sa signification rigoureuse et s'étend au censitaire si sa tenure atteint une certaine valeur au delà du cens qui la grève. Ainsi à Prague, le bourgeois est dit *gesessen* lorsqu'il a *ein erb in der stat doz zinshaftig ist oder zinshaft sei, is das is pesser ist den funfzig schock uber den zins, so ist er gesessen und anders nicht nach der stat recht* (5). A Freiberg, la compréhension du *besezzen bürger* est bien plus large encore. Elle comprend les individus suivants : A/ *wer eigen und erve in Vriberc hat, da he nicht von cinset* B/ *wer erbe unde nicht eigen hat : daz sint husere und hove, da man*

---

(1) Hamburg. Stadtrecht 1270, I, 8, p. 5; — VII, 20, p. 46; — I, 19, p. 10; — II, 3, p. 13; — XIX, p. 110; — 1292, XXX, p. 113.

(2) Hamb. Stadtrecht, I, 16, 17, 19; — VI, 1, 5, 6, 22; — VII, 14, 20. — I, 19 dit : *Mogen wol tugen gude lude de beseten sint mit vryeme erve.* — Droit de 1270, II, 5; — de 1292, V. — Le censitaire, *eyn iewelik man umbeseten mit erve*, doit donner des garanties pour dettes. Droit de 1270, IX, 8, 12; II, 5, p. 13.

(3) Droit de 1292, XXVI, p. 111. *Mer ratmanne moghen tughen wat en witlik is.*

(4) Rössler, Deutsche Rechtsdenkmäler aus Böhmen und Mähren. Bd. I, Das Altprager Stadtrecht aus dem XIV Jahrh., Prag, 1845, nº 101, p. 130. — A Medebach, on peut prouver l'usucapion à l'aide de *duo concives sui qui domos habeant.* Seibertz, U. B. Herz. Westfalen, p. 75.

(5) Rössler, op. cit., nº 138, p. 140.

erbecins von gibet c/ *wer eigen rouch, daz ist gemitte herberge* (1).

Le bourgeois coupable jouissait d'une certaine inviolabilité s'il possédait des biens à l'intérieur de la ville. Le droit d'Ens de 1212 statue *quod si aliquis civium quemquam occidat, si habeat valens triginta talenta super terram de bonis immobilibus infra fossatum et ambitum civitatis, non indigebit fidejussore aliquo pro se.* Il restera en liberté et *vocabitur ad judicium tribus vicibus.* S'il ne possède pas la fortune immobilière exigée et s'il ne peut se procurer un fidéjusseur *judex captivum ducat eum donec judicet de ipso sicut justum fuerit* (2). A Landshut en Bavière, le bourgeois ne peut être arrêté *qui propriam mansionem habet et si mansio valeat poenam pro maleficio debitam et condignam, nisi poenam meruerit capitalem* (3). A Goslar, le privilège de 1219 permet à celui, qui est accusé d'avoir blessé quelqu'un, de se justifier *cum septem burgensibus qui proprias habent domos* (4).

Non seulement il faut la jouissance d'une certaine propriété pour être bourgeois, mais certaines chartes l'exigent même pour être marchand. Le privilège de Magdebourg stipule *quilibet burgensis aut propriam habens aream vel domum, quarumcumque rerum venalitatem habuerit, eas in domo propria libere vendere potest aut pro aliis rebus commutare* (5). Les marchands étrangers achè-

---

(1) Das Stadtrecht der Stadt Freyberg in Sachsen. éd. Schott, 1775, Cap. 2, p. 166.

(2) Gaupp, vol. II, p. 217.

(3) Gengler, n° 192, p. 234. — Pour Munich, voyez ibidem, n° 227, p. 296.

(4) Weiland, Hansische Geschichtsblätter 1885 (1886), p. 31, note 2.

(5) P. Laband, Magdeburger Rechtsquellen, Königsberg, 1869, n° II, p. 4 in fine. Lettres contenant le droit de Magdebourg et adressées au duc Henri I de Silésie (1201-1238). Ce fait prouve que le commerce constitue l'occupation principale du bourgeois.

tent un terrain dans les villes, où on exige du commerçant une certaine fortune immobilière, afin de pouvoir y négocier librement (1). Ailleurs, le bourgeois doit être propriétaire ou censitaire pour jouir de l'exemption du tonlieu. A Wesel, l'individu, reçu dans la bourgeoisie, sera libéré de ce droit à condition de résider an et jour dans la ville et d'y acquérir un héritage, *per annum et diem in civitate residebit et ibidem hereditatem habebit* (2). A Lunebourg, celui qui est accusé de ne pas avoir payé le tonlieu, pourra se justifier *cum duobus burgensibus domos in civitate habentibus* (3).

Si le bourgeois jouit des avantages de la bourgeoisie, il en supporte aussi les charges. Celles-ci se résument en deux grandes obligations : le service militaire (4) et les impôts.

Les habitants de Lubeck sont dispensés en 1188 par l'empereur Fréderic Barberousse du service militaire, *ire in expeditionem sed ad munitionem suam stabunt et civitatem defensabunt* (5). A Einbeck, à chaque possesseur d'une *area* semble incomber l'obligation du guet. En 1306, le conseil de cette ville convient avec le couvent de Amelunxborn, qui avait acquis une habitation dans la ville, que les moines pourront réunir plusieurs *aree* en une seule et ne devront le service du guet qu'à raison de cette seule *area : plures areas in unam aream redigant et de ipsa area sola*

---

(1) Varges, Zur Entstehung der deutschen Stadtverfassung, p. 195 et suiv. (Jahrb. für Nationalökonomie u. Stat., 1893). A Anvers, les marchands allemands louent des maisons, voyez le privilège qu'ils obtiennent du duc Jean, le 28 oct. 1315. Lübecker Urk. Buch, II, nº 336, p. 283.

(2) Lacomblet, Niederrh. Urk. Buch, vol. II, p. 133, n. 2.

(3) R. Doebner, Die Städteprivilegien Herzog Otto des Kindes, nº 10, p. 29.

(4) Von den Nahmer, Die Wehrverfassungen der deutschen Städte in der zweiten Hälfte des XIV Jahrh., p. 3 et suiv.

(5) Hach, Das älteste lübische Recht, Cod. I, art. 27, p. 192. — Wehrmann, Die Obrigkeitliche Stellung des Raths in Lübeck (Hansische Geschichtsblätter, 1884), p. 56.

nocturnas vigilias procurare tenebuntur (1). Nous rencontrons la même obligation du guet à Prague (2) et à Munich (3).

A Lubeck, *omnis qui possessor est proprii caumatis* est obligé d'assister à trois plaids par an (4), de même que le *hussittende man* de Goslar (5).

La vie urbaine a des nécessités qu'ignore la vie rurale. Elle exige du bourgeois des sacrifices d'argent qui se traduisent sous la forme ordinaire de l'impôt. Celui-ci pèse généralement sur la propriété et est avant tout payé en proportion de l'importance de la richesse immobilière du contribuable. A Leyde, la fortune du bourgeois soumis à l'imposition dite *Scot* est renseignée dans un registre spécial, nommé *Scotboek* (6). A Cologne, le habitants paient pareillement le *Scot* (7). A Lubeck, les terrains, cédés par l'abbé de St Jean aux bourgeois en tenure libre *sub wicbilethe*, doivent payer l'imposition publique *ut eas (areas) hereditario jure possideant (burgenses) et civitati omnem justiciam faciant* (8). A Coesfeld, le magistrat permet au couvent de Marienborn de libérer certains immeubles *(Weichbildgütern)* de la charge des impositions publiques et rappelle dans l'acte qu'avant la libération ces fonds payaient l'impôt comme tous les autres biens soumis au droit de la ville : *requisivimus de areis, quas emerunt ad usus suos,* TALLIAS

(1) Gengler, Deutsche Stadtrechts-Alterthümer, p. 380.

(2) Rössler, Deutsche Rechtsdenkmäler, I, p. XCVI.

(3) F. Auer, Das Stadtrecht von München, 1840, p. 83, art. 212.

(4) Hach, op. cit,, Cod. I, art. 2, p. 185.

(5) O. Göschen, Die Goslarischen Statuten, Berlin, 1840, p. 73. — J. Planck, Das deutsche Gerichtsverfahren im Mittelalter, I, p. 63.

(6) Hamaker, Middeleeuwsche Keurboeken van Leyde, Kb. no 3, CVIII, 98.

(7) Hœniger, Kölner Schreinsurk., Laur. 2, I, 14 : 1135-1165, *Hec concessa sunt a magistris tali conditione ut ipsi Judei domum-inhabitant cum de hereditate jura sua, scilicet Scoz, sicut alter concivis ejusdem parrochie civitati reddunt.* — Hœniger, Die älteste Urkunde der Kölner Richerzeche (Mevissen Festschrift, Köln 1895, p. 289).

(8) Philippi, op. cit., p. 21. — Ibid., Telgte, p. 25.

ET EXACTIONES ET AD FODIENDUM ET AD VIGILANDUM SICUT DE ALIIS DOMIBUS NOSTRE CIVITATIS QUE WICBELETHE *vulgariter dicte sunt et fuerunt* (1). A Senlis, la commune veut prélever les impôts sur les habitants des seigneuries englobées dans la ville : *quod communia Silvanectensis in perpetuum habeat extra burgum clausum et infra burgum clausum in domibus hospitum beati Reguli in parrochiis civitatis Silvanectensis et maxime in villa que dicitur Villa Viridis sanguinem, bannum, latronem et diruptionem domorum et placita et* TAILLIAM SICUT HABET IN OMNIBUS JURATIS DE COMMUNIA SILVANECTENSI (2). Dans cette ville, on distingue, parmi les bourgeois, la classe des bourgeois taillables *juratus qui sit taillabilis de communia* (3). L'extension des impositions publiques à tout le territoire urbain fait l'objet des efforts constants des magistrats. De même qu'ils veulent soumettre à leur juridiction foncière tout le sol de la ville, de même ils prétendent lever l'impôt sur chaque parcelle de ce sol. Ce que nous venons de voir à Senlis, nous le constatons à Ypres où l'autorité communale, prétendant astreindre à l'impôt tout le terrain compris dans la ville, *infra villam,* se heurte à la juridiction de l'église Saint Martin. Un procès très long éclate entre les deux puissances. On finit par nommer des arbitres et le 17 juin 1217, les échevins consentent, moyennant une rente de 10 livres, assignée sur différents héritages, à tenir les biens de Saint Martin, sis dans l'échevinage, exempts de la taille (4). La ville entre aussi en conflit avec la juridiction des Templiers. En 1225, un accord intervient entre les échevins d'Ypres et Olivier de Rupe,

---

(1) PHILIPPI, op. cit., p. 25; voyez aussi p. 26 texte relatif à Munster et la note 56.

(2) A° 1225, FLAMMERMONT, Institutions municipales de Senlis, P. J. n° 11. Bibl. de l'Ecole des Hautes Etudes, fascicule 45.

(3) Ibid. n° 12.

(4) Arch. Com. Ypres, Original, Chartrier. Voyez nos pièces justificatives.

domorum militum Templi in Francia preceptor. Après avoir établi que les biens des *hospites Templi* jouiront des mêmes libertés que les biens des bourgeois d'Ypres on stipule aussi qu'ils seront soumis à la taille : *Et redditus et hereditates* (Templi), *quos habent* INFRA VILLAM YPRENSEM, *debent solvere* TALLIAS SICUT ALII REDDITUS ET HEREDITATES INFRA VILLAM YPRENSEM (1).

En 1284, le roi Philippe décide qu'à Arras les clercs seront tenus de la taille comme les autres habitants (2) et il rend une décision analogue en 1287 contre *Jacobus dictus Bochart serviens regis* (3).

A Gand, une ordonnance de la comtesse Jeanne commande au bourgeois d'affirmer sous serment qu'il n'a rien recélé de sa fortune et dispose que chacun sera taillé proportionnellement à ses biens (4). A côté de la taille apparaît un impôt temporaire *assisia quam maletouta vocant* (5). Si les déclarations exigées du citoyen avaient été consciencieuses et la répartition équitable, la taille, frappant chacun dans la mesure de ses ressources, eût été un impôt idéal. Seulement le bourgeois ne connut que son intérêt personnel et les magistrats, chargés de la répartition, payèrent le moins possible et favorisèrent les leurs. Voulant assujettir les clercs au paiement de la taille,

(1) Arch. de la ville d'Ypres, Original, Chartrier, nº 35.

(2) Observ. sur l'éch. d'Arras par Ch. de Wignacourt, P. J. p. 119.

(3) Ibidem, p. 120. Voici l'énoncé de ce différend entre les échevins et le sergent du roi : *Super eo quod dictus Jacobus dicebat se esse debere immunem, ratione nostri servitii, de tallia de hereditatibus suis sitis in scabinatu Attrebatensi, dictis scabinis contrarium asserentibus et dicentibus, se esse in saisina talliandi generaliter omnes hereditates quorumcumque sint in scabinatu Attrebatensi sitas.*

(4) WARNKŒNIG-GHELDOLF, Hist. de Flandr., III, P. J., nº 13 : *concessi quod quando tallia accipietur intra Gandavum, ipsa tallia accipi debeat per sacramentum cujuslibet qui talliam solvet et simili marcha.* — A Senlis, la règle est la même, Flammermont, op. cit., p. 33.

(5) WARNKŒNIG. Flandr. Staats, u. Rechtsgesch. II, P. J., nº 16. C'est un impôt sur les bières et les vins. A Arras, les échevins essaient de soumettre les censiers de Saint Vaast à la maletote, voyez p. 141.

les échevins eurent des démêlés très fréquents avec le pouvoir spirituel (1).

Comme les immeubles étaient essentiellement régis par un seul et même droit, le *jus civile sive urbale,* comme ils assuraient la bourgeoisie à leurs détenteurs et les assujettissaient au paiement des impositions communales, la question se présentait tout naturellement si un étranger pouvait acquérir des immeubles dans la ville. Nous croyons qu'en Flandre il le pouvait à condition de laisser le bien sous l'empire du droit urbain et sous l'autorité des échevins.

A Gand, l'étranger est admis à la propriété. Le bourgeois, qui renonce à sa bourgeoisie ou aliène ses biens à des étrangers, doit acquitter le droit d'issue. Le tarif en est fixé en 1286 et s'élève à 16 °/o de la valeur des objets mobiliers et à 12 °/o de la valeur des immeubles. L'ordonnance, qui l'établit, remarque que ce droit est prélevé à chaque fois que les biens sortent de la puissance des magistrats : *so dats ut scepenen macht gaet.* Il en est de même quand un étranger recueille la succession d'un bourgeois ou quand une bourgeoise épouse un clerc ou un étranger puisque dans ce cas elle suit la condition de son mari et perd sa bourgeoisie (2). Grâce à cette législation, nous voyons de nombreux étrangers en possession de biens immobiliers dans la cité : les seigneurs voisins y ont leur hôtel et de nombreuses abbayes leur refuge (3).

---

(1) Entre autres voyez les différends qui éclatèrent en 1287-1289 entre les échevins et les évêques de Reims et de Tournai *pro eo quod scabini Gandenses super clericos Gandenses mercatores ratione mercaturarum suarum talliam situaverant et assiderant.* Cout. de Gand, I, 415-417, Orig. Pièces 17, 18 et 19.

(2) Cout. de Gand. I, 413 et 414, Origines P. XVI.

(3) Voir les tables justificatives du Plan de la Condition juridique du sol de la ville de Gand au Moyen-Age. Remarquons néanmoins que le texte *so dats ut scepenen macht gaet* ne doit pas se comprendre en ce sens que les fonds acquis par les étrangers cessent d'être régis par le droit urbain.

Malgré les charges qui la grevaient, la propriété du droit urbain n'en était pas moins dans une situation privilégiée. Celle-ci n'offrait aucun inconvénient aussi longtemps que les bourgeois limitaient leurs acquisitions au territoire de la ville ou à la banlieue, mais de graves difficultés devaient inévitablement éclater du jour où, devenus acquéreurs de biens situés en dehors de la cité, ils prétendaient se prévaloir des privilèges de leur bourgeoisie pour se libérer des charges que leur imposait le droit local. Sous ce rapport le bourgeois n'était pas moins dangereux que le clerc. Pour prévenir les différends et sauvegarder ses domaines, la comtesse Marguerite émet en 1266 un édit perpétuel dans lequel elle place sur une même ligne les bourgeois et les clercs, et essaie d'opposer une digue aux prétentions des uns et des autres, en défendant " à toute maison de religion, clercs, *bourgeois*, gens non nobles et défensables à la loi, d'acquérir en ses terres de Flandres fiefs, rentes, terriers, héritages et autres choses qui mussent d'elle. „ Louis de Male, disposant dans la même pensée, interdit par son décret de 1366 la mise en possession d'un bourgeois ou d'un ecclésiastique sans son octroi spécial (1).

Lorsque le bourgeois acquérait un fonds qui n'était pas soumis à sa loi, il était forcé de renoncer au privilège de sa bourgeoisie et à toutes les exceptions qu'il aurait pu soulever de ce chef. Le 10 février 1343, Jean Langhe Gheeraerdssone, tuteur de son fils Antoine Van den Steene, est investi d'un fief par les vassaux du comte; il s'adjoint comme cautions de l'exécution de ses obligations Jacques Rynvisch et Jean De Moer. Garants et garanti étant bourgeois de la ville de Gand, on stipule *in dese zake so syn Jhan Langhegerardszone vors. ende sine borghen* VAN HAREN PORTERSCEPE AFGHEGAEN ENDE HEBBENT QUITE GESCOLDEN DADT HEM IN DESE ZAKE PROFIJT, SCADE, NOCH BESCUD MACH DOEN (2).

(1) Dierickx, Mém., I, pp. 158-164.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 12 v°.

En l'absence d'une renonciation formelle, les échevins, en cas de différend, prenaient fait et cause pour leurs justiciables. Le nommé Guillaume de Rechem, ayant acquis dans la paroisse d'Halluin un fief que l'on voulait soumettre à la taille, se plaint devant les échevins de Gand; il excipe de sa qualité de bourgeois et de la circonstance qu'il n'a pas renoncé à son droit de bourgeoisie lors de l'investiture du fief pour se prétendre exempt de toute imposition. Par sentence rendue en 1406, les échevins reconnaissent ces prétentions : *omme toccoysoen van sheeren settinghen die de vors. persoenen heeschende waren Willems leengoede vors. in de vors. prochie gheleghen, niet jeghenstaende dat het vors. leengoet niet taillabel en es nochte sculdech en es te syne*, GHEMERCT DAT SPOERTERS GOET ES ENDE NIET ONTVREYT BI EENIGHEN BELOFTEN... (1). — Un procès ayant éclaté entre sept bourgeois de Gand et les bailli, échevins et répartiteurs de la taille, *bailliu, scepenen, pointers ende setters,* de Destelbergen, les échevins de la Keure rendent le 12 janvier 1371 une sentence qui les déclare exempts de la taille et de toute imposition : *So wijsden scepenen van der kuere in Ghend, naer al dat voor hemlieden quam, de bovenghenoemde persoene poortren in Ghend quite ende ontsleghen van alrande settinghen ende van de taelgen uteghedaen van de gherechten transporte* (2).

Le 5 juin 1368, Thierry Van der Lake, prenant à ferme de l'abbaye de Saint Pierre, pour un terme de trois ans, une dîme, sise près de Biervliet, moyennant 8 liv. gr. par an, s'engage en cas de difficulté à ne pas exciper de sa qualité de bourgeois pour se soustraire à la juridiction des échevins de Saint Pierre : *Wart dat hij* (Diederic Van der Lake) *in enigh van den vors. terminen in eneghen ghebreke ware van gheldene, dat men tvors. ghebrec innen, halen ende ghereken mach up hem ende up tsine met wat wette die van*

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 42.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 18 v°.

Sente Pieters zullen willen gheestelec ofte weerleec zonder iet der teghen te secghene ofte af te doen leeghene met enegher vryeden van porterscepe of anderseins die hij nu heeft ofte namaels hebben mach (1).

En cas d'acquisition d'un fief par un bourgeois, nous voyons aussi une tierce personne adhéritée en lieu et place de l'acquéreur. Le 20 octobre 1408, Florent Villain achète un fief, sis à Desteldonck. Pierre Van Goeselaere est adhérité du consentement de l'acheteur *es er wettelic toeghecommen ende staet daer af in de leenweere,* le tout *omdat men den vors. Florens niet daer in erven nochte goeden en wilde omme dat hi poertre es te Ghend ende het van Arende* (van Craynem) *geen poerter ghecocht ende ghecreghen es* (2).

A Ypres, nous constatons une situation analogue. Les bourgeois, établis dans la châtellenie, en dehors de la liberté de la ville, voulaient être exempts des tailles et des impositions. Ils prétendaient aussi ne pas payer le droit d'issue, auquel, conformément aux keures de la châtellenie, étaient astreints tous ceux qui quittaient le territoire ou y acquéraient certains biens : *Item so seiden de goede lieden van onser voors. castelrie van Ypere dat bi haren kueren alle manieren van lieden, poorters van Ypere of andre, die huter castelrie sceden souden, bi huwelike of bi verwone dat zi gheiven souden den heere, van onder wien zi scheden souden ende der prochie daer hute si scheden souden, den tiensten penninc van al haren goede erve ende cateile; ende waerd ooc zo dat eneghen poorter van Ypere of anderen, wie hi ware, enech goed verstorve in de castelrie vors. dat zi daer of den tiensten penninc sculdech waren te gheivene van yssuen; daerof de steide meintenierde de contrarie, segghende dat bi den keuren die men alle jare maecte of vernieude of maken mochte of ver-*

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 43 v°.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 6. — Diericx. Mém. I, p. 161, note 1.

nieuwen in de castelrie, de steide van Ypere van haren privilegen, costumen ende usagen niet sculdech waren vermijnct te weisene, want hare poorters de keuren van der castelrie niet behoorden. Le 6 septembre 1371, le comte Louis de Male sanctionne l'accord intervenu entre la ville d'Ypres et la châtellenie : les bourgeois, habitant la châtellenie et les paroisses dont les églises se trouvent à l'intérieur de l'échevinage de la ville d'Ypres, à savoir Saint Jean, Saint Michel, Saint Jacques *ten Briele* et Sainte Croix, de même que les bourgeois possédant des biens fonds à titre de censitaires et les bourgeois en service dans la châtellenie, doivent rester exempts de toute taille alors même qu'ils ne tiennent aucune maison ouverte dans la ville. Au contraire tous autres bourgeois, qui désirent ne pas payer l'impôt, doivent tenir dans la ville un foyer ardent durant toute l'année, sauf trois fois quarante jours lorsqu'ils s'absentent dans l'intérêt de l'administration de leurs biens, à savoir 40 jours au printemps, 40 en été et 40 en autômne, sous peine d'être débourgeoisés et obligés d'acquitter la taille là où ils habitent. Au sujet de l'issue, il est convenu que tout bourgeois, qui acquiert des biens dans la châtellenie, peut en être investi librement sans payer le droit d'issue mais si un habitant de la châtellenie *(laet)* devient bourgeois, il doit payer l'issue de tous les biens qu'il possède au jour de l'acquisition de sa bourgeoisie (1).

---

(1) Arch. de la ville d'Ypres. Fragment de registre trouvé à la Tour des Halles. Documents épars.

CHAPITRE VII.

DE LA FORMATION

DU

TERRITOIRE DES VILLES FLAMANDES

AU MOYEN-AGE

Du droit urbain, de son extension et de son influence au point de vue de la propriété urbaine.

Nous avons fait remarquer déjà que la ville du Moyen-Age n'était pas soumise comme la ville moderne à une seule et même juridiction (1) : presque toujours plusieurs seigneuries se partageaient son territoire. M. Flach (2) a montré que les villes du Moyen-Age, avant le XIe siècle, n'ont été pour ainsi dire qu'une juxtaposition de pièces de rapport. M. Pirenne est revenu sur cette vérité dans son ouvrage sur l'origine des constitutions urbaines (3). En Flandre, pour ne parler que de nos villes, nous voyons

---

(1) P. 84.

(2) Les origines de l'ancienne France.

(3) Revue historique, 1895, t. LVII, pp. 62 et 63. Cfr. surtout p. 299 à 301.

à côté de la terre du comte à Bruges, celle de Saint Donatien; à Ypres, celle de Saint Martin.

La ville de Gand, comme toute autre, obéit à la " loi de dispersion. „ Avant d'être ce qu'elle est maintenant, elle comptait une multitude de seigneuries, soumises à une juridiction et à un droit différents. Au pied du *castrum*, sur la terre du comte, s'était formée par immigration la ville marchande ou le *suburbium*, autrement dit *portus*. L'endroit choisi par les immigrants était particulièrement favorable au commerce, il s'étendait entre la Lys et l'Escaut, dans le coude formé par la jonction de ces deux fleuves (1). Dans le courant du Xe siècle, la population était déjà si dense que l'érection d'une chapelle fut jugée nécessaire. L'évêque de Noyon-Tournai, Transmare, vint consacrer la nouvelle église le 15 avril 942 (2).

Tout autour de la ville naissante s'étendaient les vastes domaines du comte de Flandre et les deux seigneuries ecclésiastiques de Saint Pierre et de Saint Bavon. La terre sise immédiatement sous le Bourg, entre la Lys et le fossé, appelé dans la suite Fossé aux Sept-Ponts, était habitée par les serfs et les *ministeriales* du comte. Il s'y forma, indépendamment de la ville de Gand, une petite commune sous l'autorité directe de ce dernier. Dans d'autres parties des domaines du prince s'établirent des groupes de population, comme dans le quartier de Brabant, où nous rencontrons au XIIIe siècle un maire et des échevins. Une partie des terres comtales fut constituée en fiefs : tels le fief du sire de Gavre et celui du châtelain. Dans ce dernier fief fut fondée au XIIIe siècle une commune autonome sous le nom de commune du Briel et de la *Borchstrata* (rue du Bourg).

Au sud se déroulait la terre de l'abbé de Saint Pierre et à l'Est celle du prélat de Saint Bavon, toutes deux constituant des immunités (3). Mentionnons aussi deux

(1) Cf. p. 9.
(2) Cf. p. 10.
(3) Thierry d'Alsace reconnaît en 1156 le droit spécial qui régit le seigneurie de Saint Pierre : *Confirmamus et concedimus abbati et mona-*

seigneuries, celle de Saint Pierre et celle dite de ser Wasselin, qui, situées au Marché aux Poissons, brisaient l'unité territoriale du *portus* lui-même.

On distingue parfaitement dans les sources les habitants de ces différents groupes juxtaposés. Le tarif du tonlieu, arrêté par Baudouin IX en 1199 parle des *piscatores de Gandavo — illi de veteri castro — illi qui manent in bonis appenditiis castello* (1). Sont déclarés exempts de tout tonlieu *burgenses manentes Gandavi infra quatuor portas, et illi qui manent in veteri castro, et illi qui manent in bonis appenditiis castello Gandensi, similiter et homines Sancti Bavonis* (2). La convention conclue entre les bourgeois de Gand et l'abbé de Saint Pierre, le 12 mars 1254, au sujet des fortifications, nous montre les différentes communautés et les différents territoires indépendants les uns des autres : *poterunt etiam illi de Sancto Petro exercere negotiationes .... in oppido Gandensi, et illi de Gandavo in villa Sancti Petri .... si vero abbas Sancti Bavonis vel castellanus Gandensis pro se et subditis suis, vel homines in suburbio Gandensi ultra pontem Brabantiae commorantes vel illi de veteri burgo erga oppidum Gandense super dicta assisia aliam formam pacis inire sive obtinere vel ordinationem facere contigerit meliorem, dictus abbas Sancti Petri pro se et subditis suis de dictis pace sive ordinationibus eligere poterit et habere quam sibi videret aptiorem* (3). Les habitants du *Portus* apparaissent seuls sous le nom de *burgenses.*

Le terrain du *portus,* insensiblement empreint du

---

chis hanc in villa S. P. libertatem ut omnes leges quas abbas in eadem cum consilio scabinorum suorum proinde statuerit, libere ab hominibus ipsius ville teneantur nec aliquorum arceantur decretis, consuetudine et statuto. Van Lokeren, Ch. et Doc. de S. P., I, nº 250.

(1) Warnkönig-Gheldolf, op. cit., III, P. J., nº 8, B. § 20.

(2) Ibidem, III, nº 8, B. § 29. Même distinction A. § 8; C. § 8; E. §§ 3 et 4; F. § 3.

(3) Ibidem, III, nº 28.

droit spécial qui régit les *mercatores,* ne tarde pas à se dessiner nettement au milieu des domaines comtaux. Tandis que dans les terrains adjacents tout reste enchaîné dans les liens du droit patriarcal, gens et biens, ici, au contraire, tout respire et se meut librement. Les droits de meilleur cattel, de mainmorte y sont inconnus. Aucun acte ne nous révèle leur présence. Le plus ancien privilège, celui de Philippe d'Alsace, est donné à des gens libres et nous n'y distinguons pas les différentes classes de population, dont s'occupent généralement les chartes d'affranchissement (1). En outre, un acte du même comte, où il reconnaît que ses baillis n'auront aucun droit sur la personne et les biens de ceux qui sont venus du *portus* s'établir dans la seigneurie de St Pierre, *qui de villa Gandensi recedunt et in villa beati Petri mansionem sibi eligunt,* nous apprend qu'après un an et un jour l'immigrant est libre : *Si aliquis in villa Gandensi* PER ANNUM ET DIEM LIBER *manserit, et postea se in villa beati Petri transtulerit, ipse quantum ad me* LIBER MANEBIT, SICUT MANSIT IN VILLA GANDENSI, *nec ego in eo vel in bonis ejus in vita vel in morte aliquid juris habebo* (2). Les chartes de liberté octroyées ne ressemblent pas à des concessions faites par un seigneur à des serfs ; leur véritable caractère est une convention où le comte stipule avec des hommes libres, leur objet est de déterminer exactement les droits de chacun, de faire cesser les abus dont la communauté a eu à souffrir dans sa période de formation.

---

(1) Cout. de Gand, I, Orig. I et II.

(2) WARNKŒNIG, Flandr. Staats- und Rechtsgesch., t. II, P. J., n° 4, a° 1185. Probablement les droits du comte renaissaient-ils lorsque les gens quittaient le *Portus,* nous savons en effet qu'il en était ainsi pour les gens établis dans l'échevinage de Bruges. — Ibidem, n° 49. — Les §§ 12 et 13 du Placitum de pecunia de 1218 suscitent à première vue des difficultés. On y parle de celui *qui super aliquem* DE MORTUA MANU *placitaverit* et de celui *super quem placitat.* Dans ce texte *mortua manus* signifie héritage en général et non pas la charge qui pèse sur les serfs du droit domanial. Voyez le § 98 de la Grande Charte des Gantois, Cout. de Gand, I, Orig. XXIII, p. 467.

Après le meurtre de Charles le Bon en 1127, nous voyons la ville de Gand à la tête des villes flamandes lorsque celles-ci font pour la première fois leur entrée en scène. (1). En 1191, l'indépendance de la juridiction du *portus* reçoit sa consécration officielle dans le privilège de la reine Mathilde : les bourgeois, dit le § 21, ne seront plus qu'exceptionnellement attraits en justice en dehors de leur terre, la juridiction s'exercera par eux et chez eux, CAUSÆ OPPIDI ET PLACITA *non tractabuntur* NISI APUD SANCTUM JOHANNEM *in quadrivio praetorii, nisi forte comes in propria persona vel castellanus vice ipsius de aliquo sublimi negotio tractare voluerit, tunc enim scabini ad eum debent accedere*, *et inter capellam Sanctae Pharaïldis et urbem comitis de causa proposita tractare* (2). Même pour l'exercice de la juridiction synodale par l'évêque, les Gantois ne pourront être cités en dehors de la ville; cette cour spirituelle siégera dans l'église de Saint Jean tous les quatre ans seulement (§§ 24 et 25). La même charte reconnaît aux échevins (§ 23) le droit de lever le tonlieu et consacre la liberté de disposer des biens immeubles sis *infra justitiam oppidi* (§ 19). Dès la fin du XIIe siècle, le territoire juridique de la ville se trouve ainsi nettement délimité. A l'intérieur des murailles, dont la même charte de 1191 autorise la construction, les personnes et les terres relèvent en effet uniquement de la juridiction urbaine. Que le lecteur se rappelle les deux catégories distinctes de propriétés que nous y avons relevées : la tenure libre, une création du droit urbain, et le franc bien urbain, appelé *vrij huis, vrij erve.*

Les échevins veillent avec soin au maintien de l'intégrité du sol de la cité. Quand, à la prière de la comtesse Marguerite, ils cèdent le terrain dit le Brouc pour y ériger un béguinage, ils stipulent : *ita quod si ad inhabitandum*

---

(1) Voyez plus haut, p. 23.

(2) WARNKÖNIG, t. III, P. J., no 6, § 21.

nollent (beguinae) *in ea ulterius commorari, locus ille conferri non poterit aliquibus laicis personis,* QUIN AD PROPRIETATEM ET JURIDICTIONEM VILLÆ REVERTATUR (1). Lors de la cession à cens d'un vaste terrain à l'abbaye de Baudeloo, les échevins réservent spécialement leur action sur l'endroit accensé, *sicut in aliis villae Gandensis locis* (2).

Le *portus Gandensis* ne devait pas rester enfermé dans les étroites limites que lui traçaient la Lys et l'Escaut. Dès le XIIIe siècle la population s'y trouvait tellement à l'étroit, que l'acquisition de nouvelles terres fut jugée indispensable. Comme les domaines du comte et les seigneuries de Saint Pierre et de Saint Bavon entouraient la cité marchande comme d'une étroite ceinture il ne restait qu'un moyen aux Gantois pour sortir de leur position exiguë, c'était de s'annexer les terres environnantes, du moins celles appartenant au comte, car à une cession de la part des abbés voisins il eût été insensé de songer. Les projets des bourgeois réussirent pleinement. Déjà avant l'annexion, il y avait eu en quelque sorte un travail préparatoire, qui dut faciliter la réalisation du plan projeté. Le droit urbain débordant au dehors des portes de la ville avait gagné les terrains adjacents. Nous avons vu qu'au point de juridique, les différents groupes de population, établis aux alentours de la ville marchande, se trouvaient dans une situation bien différente de celle que nous constatons dans le *portus*. Assujettis

---

(1) DIERICX, Mémoires, t. I, p. 207. Lettres de la comtesse Marguerite, mai 1242.

(2) WARNKÖNIG, t. V. Urk. nº 89. Lorsque la ville aliène des cens fonciers elle retient la juridiction foncière (Arch. Com. Gand, Eerfl. Renteb. VI, fol. 85, 86, 91 vº, 92 et 92 vº). Le 4 août 1384, donnant au couvent du Briel 8 liv. 6 esc. 5 den. par. de cens foncier à titre d'indemnité pour certains terriains expropriés elle stipule : *Emmer altoes de stede hare singerye te behoudene van ervene, ontervene, van huusene, onthuusene, ende van den huusen ende steden te becommerne ofte te bezweerne ghelyc men tote hiere ghedaen heeft.* V. VAN DER HAEGHEN, Klooster ten Walle, nº 101.

au droit domanial, ils étaient soumis au droit de meilleur cattel, aux corvées et à toutes les autres charges que comportait la demi-liberté. Dans le *portus,* au contraire, c'était la liberté, la liberté même originaire, et tout immigrant y devenait libre après y avoir habité an et jour. Le *portus* avait donc pris les devants dans la voie de l'émancipation. C'était le soleil autour duquel gravitaient cinq satellites : les deux seigneuries ecclésiastiques, la petite ville du Vieux-Bourg, la commune du châtelain et le quartier de Brabant, satellites que ce soleil éclairait de ses rayons bienfaisants. En 1180, Philippe d'Alsace, donnant des lois et des privilèges au quartier des lépreux, où Gerardus Albus avait constitué 22 censives, déclare que si parmi les censitaires il existe un marchand, il sera régi par la loi des bourgeois de Gand : *Si quis eorum mercator extiterit, non strictiori legi quam coeteri oppidani Gandenses alicui teneri poterit* (1).

Dans les terres du comte et dans les domaines du châtelain, l'affranchissement eut lieu dans la première moitié du XIIIe siècle. Nous possédons la charte que le 4 octobre 1244 le châtelain Hugues et sa femme Marie octroient à leurs hôtes de la Borchstrata, du Briel et de plusieurs terres adjacentes. Ils libèrent les habitants *ab omni prece et talia* à condition de payer tous les ans à Jean, fils d'Evrard Utenhove, bourgeois de Gand, la somme de cinquante livres. Ils reconnaissent l'unité juridique du territoire sous l'autorité des échevins, *nec super mansuram, nec super terram aliquam infra eorum scabinagium, aliquam libertatem constituemus in praejudicium praedictorum scabinorum et gravamen.* Ils proclament la libre disposition des biens et assimilent leurs bourgeois en certains cas à ceux de Gand (2).

---

(1) Miraeus-Foppens, IV, 212.

(2) Warnkönig-Gheldolf, III, P. J. nº 22, §§ 4 et 5.

Un semblable mouvement d'émancipation s'était produit dans le quartier de Brabant, où une commune particulière s'était constituée sans qu'on sache quand et par qui. En juin 1241, Thomas et Jeanne de Constantinople règlent la part des amendes, qui revient aux échevins du quartier d'au delà de l'Escaut, *scabinis de ultra Scaldam juxta Gandavum*, et ils décident que cette part sera la même que celle des échevins de Gand (1).

L'espace autour du château, compris entre la Lys et le Fossé aux Sept-Ponts, était habité de temps immémorial par une population de demi-libres appelés *manentes, hospites, laeten.* Dans cet endroit fut fondée une petite ville sous le nom de *urbs comitis* ou *vetus castrum,* et administrée par un maire et par un collège d'échevins. Elle fut fortifiée avant le *portus* ou le *suburbium.* Plusieurs dispositions du privilège de 1178 ont pour but d'y maintenir la paix (2). Les habitants y jouissent en nombre de points des mêmes privilèges que les *oppidani Gandavenses;* ainsi nous les voyons assimilés aux Gantois dans le tarif des tonlieux fixé par Baudouin de Constantinople. Quant au régime des biens, toutes les terres y relèvent du comte soit à titre de censive soit à titre de fief. La censive n'y est pas d'origine libre comme celle du *portus;* soumise au droit domanial, elle connaît l'investiture et les droits de relief. Les tenanciers y prennent le nom caractéristique de *laeten,* et ils conservent ce nom jusqu'à la révolution française. Nous avons expliqué ailleurs la cause de la présence du fief dans le Vieux-Bourg (3).

---

(1) Warnkönig, III, P. J., nº 21. Cette commune figure sous le nom *Pons Brabantiae* au nombre des villes qui donnèrent des garanties au roi de France pour la fidèle exécution du traité de Melun (mars 1244).

(2) Voyez les §§ 19, 21, 22, 23. Au § 21 on mentionne la *lex castri* et au § 23 les *infracturae castri.* N'oublions pas que le privilège de 1178 est donné aux Gantois et non pas aux habitants du Bourg.

(3) Voyez pp. 140 et 141.

Avant les différentes annexions du XIIIe siècle, le quartier de Saint Michel avait déjà été réuni à la ville et on avait creusé à la suite de cet agrandissement, la Lys au Bois comme fossé de défense. Cette extension de territoire fut postérieure à l'année 1163, comme il semble résulter en effet d'une bulle d'Eugène III (15 décembre 1145), d'une bulle d'Alexandre III et d'un diplôme de Henri, archevêque de Rheims, de 1163. Une convention intervenue en 1169 entre les abbés de Saint Pierre et de Saint Bavon au sujet de l'inhumation des paroissiens de Gand nous prouve qu'en cette année la jonction était faite (1). En 1218, le *Placitum de Pecunia* l'atteste, la paroisse de Saint Michel pouvait élire deux des treize échevins qui régissaient la ville (2).

En mai 1213 se fit la première annexion sur laquelle nous avons des renseignements certains. Ferrant et Jeanne abandonnent à la ville des vastes terrains, dits *Upstallen,* situés à l'intérieur de l'échevinage. Le but de la cession est de procurer aux bourgeois des terrains à bâtir; il est en effet question dans l'acte de ceux qui présideront à la distribution des terres, *qui ad hanc terram disponendam et distribuendam electi fuerint.* Il est expressément stipulé que le droit urbain régira désormais la terre cédée : *Supradicta vero terra et omnes qui eam inhabitabunt, eadem lege et justicia gubernabuntur qua universi burgenses in Gandavo et communitas eorum debent gubernari* (3).

En 1254, la ville obtient la cession de la commune de Brabant, dont nous avons vue en 1241 les échevins

(1) Van Lokeren. Ch. et Doc. St Pierre, nos 235-262-287-315.

(2) La paroisse de Saint Jean désignait 4 échevins; celle de Saint Nicolas également 4; celle de Saint Jacques 3. (Cart. de Gand, I, 398, Origines P. VII). Les paroisses de Saint Jean et de Saint Nicolas étaient les plus anciennes et les plus populeuses,

(3) Warnkönig-Gheldolf, III, P. J., no 12. Nous avons insisté ailleurs sur l'envahissement de cette terre par les bourgeois de Gand. Voyez pp. 132 et suiv.

acquérir, du moins en ce qui concerne le partage des amendes, une position identique à celle des magistrats de Gand. La comtesse Marguerite cède la terre et les manants, *terra et homines in dicta terra manentes*, et l'expression est exacte, puisque la princesse agit ici en sa qualité de propriétaire. Le droit en vigueur y est supprimé pour faire place au droit urbain, les échevins y disparaissent et les magistrats de la ville y exerceront à l'avenir toute juridiction, *quod scabini villae Gandensi in praedicta terra et hominibus ibidem commorantibus idem jus habeant quod habent et habere consueverunt in villa Gandensi et commorantibus in eadem.* Bien plus, la comtesse stipule expressément que les *homines* y seront libres et francs comme les bourgeois de Gand : *Volumus quod homines in dicta terra commorantes, eamdem legem et franchisiam seu libertatem habeant, quas habent burgenses villae Gandensis* (1). On le voit, le droit urbain est introduit de toutes pièces dans une terre jusque-là privée de ses bienfaits.

En 1269, la même comtesse Marguerite vend une terre très étendue sise au nord-est de la ville. Les habitants y figurent sous le nom de *hôtes, as maisons des hostes qui mainent sur ces regies.* Ils ne devaient pas être très nombreux à l'époque de la vente puisque l'acte ne les nomme que très incidemment; l'aliénation porte avant tout sur des terres : *tous les regies, tout le vuit et tout le upstal ki gisent dedens notre vile de Gant et dehors dedens leskevinage de Gant.* Le droit urbain y étendra son empire : *ces regies, ce vuit et cel upstal doivent tenir nostre eskevin et le communiteis de nostre vile de Gant tout ausi franchement ou jugement et en leschevinage de nos eschevins de Gant comme il tienent lor autres iretages ke la vile devant dite et cil ausi de cele meime vile ont tenu ancyenement dedens le vil et dedens leschevinage de la vile devant dite.* Comme les comtes y ont inféodé une partie des terres, l'acte réserve expressément les

(1) Diericx, Mém. I, pp. 364 et 380.

droits du vassal : *sauf le droit Simon de Warnewic chevalier, de son fief en tant kil i a* (1). Ce terrain fut accensé par la ville, qui dès 1303 fit donation à l'hôpital St Jean de nombreux cens prélevés dans le quartier dit *den Ham* (2).

La comtesse Marguerite de Constantinople semblait avoir pris à cœur l'unification du sol de la ville de Gand. En 1273, elle autorise son fils Guy à annexer à l'échevinage sa petite ville du Vieux-Bourg et à y introduire les lois et les coutumes des Gantois : *Nous mectons en notre lieu notre chier fieus Guys, cuens de Flandres et marchis de Namur pour mectre et joindre le Viesbourg au les Gand a leskevinage de Gand, et a le loy et as us, et costumes de le vile de Gand.* Ce ne fut cependant qu'en 1274 que la petite ville fut définitivement cédée par Marguerite agissant de concert avec son fils Guy de Dampierre. Comme les comtes ses prédecesseurs avaient donné la plus grande partie de leurs terres à leurs manants moyennant un cens, l'acte de cession contient cette réserve : *Saulf chose ke nous i retenons toute la droicture entierement ke cil dou Viesbourch doient a nostre chastel devant dit* (3). Par là, il faut entendre la retenue de tous les cens fonciers acquittés par les manants du Bourg au comte de Flandre (4). Le droit urbain, implanté dans le Vieux-Bourg, assujettit à son empire les propriétés qui s'y trouvent. Les censives ne relèvent plus désormais que de la juridiction urbaine, elles s'aliénent selon le droit, l'usage et la coutume du port. Toute différence juridique s'est effacée entre la censive du Vieux-Bourg et la tenure du *Portus*. Il est vrai, par la retenue de ses cens le comte de Flandre est resté seigneur foncier, mais cette circonstance est sans importance. Il n'adhérite et il ne déshérite

---

(1) Diericx, Mém. I, pp. 400 à 403 — p. 417 note. Nous avons consulté l'original, fortement détérioré, conservé aux arch. de la ville de Gand.

(2) Arch. Com. Gand, Hôp. St Jean, cart. I, pièce no 7.

(3) Ibidem, Mém. I, pp. 445 à 447, note.

(4) Plus tard le comte constitue ces cens en fief. Voyez p. 140.

en effet qu'au méme titre qu'un Van der Zickele ou un Bette dans la ville. La seule particularité qui distingue encore le censitaire du Vieux-Bourg, c'est qu'il continue à s'appeler *laet* et sa tenure *laetscepe*. L'acte de 1274 excepte aussi la mairie, que nous voyons fonctionner sous le nom de *ammanscip van der Ouderborch*. Au XIVe siècle elle fut rattachée à titre de fief à la cour féodale du Vieux-Bourg et rachetée dans la suite par Philippe le Beau. Depuis cette époque, on ne parle plus d'un maire particulier, ce qui fait présumer que ce prince annexa cette charge à la mairie du port de Gand.

L'œuvre de la constitution du territoire de la ville de Gand n'était pas terminée. Il restait de vastes terrains au delà de la porte du Sablon, la plus grande partie de la paroisse d'Ackerghem *(Eckeringahem)*, qu'un comte de Flandre avait détachée jadis de ses domaines pour l'ériger en fief. A la fin du XIIIe siècle, cette terre nous apparaît sous le nom de *sher Raeses Gherechte*, c'est-à-dire juridiction du seigneur Raes. Raes de Gavre, qui désirait entreprendre un pèlerinage à Saint Jacques de Compostelle, avait grand besoin d'argent. Pour se procurer les fonds nécessaires, il vendit son domaine aux Gantois en 1274 pour 230 livres de Flandre. Son départ fut si précipité qu'il n'eut pas le temps de rapporter le fief à son suzerain, Robert, avoué d'Arras et fils aîné du comte de Flandre. Il promit de le faire aussitôt après son retour. Raes abandonna aux Gantois les trois justices ainsi que le droit d'aubaine, désigné dans l'acte sous le nom de *estrayeres;* il excepta quelques propriétés appartenant à l'abbaye de Saint Bavon (1). Le rapport du fief ne se fit qu'en 1299 entre les mains du comte Robert, qui mit immédiatement les acheteurs en possession, leur vendant en même temps certains droits qu'il ne détermine pas. Le prince veut que les hommes de la terre cédée jouissent de la même liberté et des mêmes

(1) Voyez plus haut p. 20, note 3.

lois que ceux de Gand : *et voulons et aprouvons ke li manans dudict lieu soient aussi francs com sont li autres bourgois de Gant, manans dedens le vile de Gant. Et avons oste et ostons de ledicte terre toutes kierkes de fief.* Ici encore nous rencontrons ces réserves : *Saulve a nous et no hoirs cuens de Flandres toutes les justices et droictures, sur les manans dudict lieu, et au lieu ke nous avons dedens le vile de Gant et sour no bourgois de Gant, et hors mise nostre maierie ke on apiele ammanscip en flameng* (1). Cette mairie ne dut pas rester longtemps indépendante de celle de Gand, dite d'Entre l'Escaut et la Lys — *van tusschen Schelde ende Leye* — puisque nos registres scabinaux, qui commencent en 1339, n'en font aucune mention.

En 1299, la ville entre en possession de la Mude et de la Terre Ste Marie au prix de 4000 livres monnaie de Flandre. Le comte se réserve sa mairie et ses revenus fonciers (2).

Les terres du châtelain, qui s'étendaient à l'est de la ville, avaient été constituées en fief en 1046 par Baudouin de Lille. Les Gantois convoitaient ce superbe domaine dont l'acquisition les rendrait maîtres de la route de Bruges.

Déjà, dès la première moitié du XIIIe siècle, le droit urbain avait fait irruption dans ce territoire. Il y fut amené par deux riches bourgeois de Gand, devenus acquéreurs de certains immeubles y situés. Le bourgeois Gosuin van der Hellen *(de Inferno),* qui possédait une terre près de la maison du châtelain, se fit libérer en novembre 1230 de l'hommage qu'il devait à titre de vassal au seigneur Daniel de Ayshove, et fit convertir ses obligations en un simple cens d'une paire de gants d'une valeur

---

(1) Diericx, Mémoires, I, pp. 592 à 605.
(2) Ibidem, Mém. I, pp. 570-572.

de trois deniers au moins (1). En février 1231, il vend cette terre au bourgeois Alexandre, fils de Baudouin Braems et Daniel de Ayshove déclare que l'acquéreur aura la libre possession de la terre sans nulle autre obligation que celle de payer le cens (2). Quand le même Alexandre achète en juin 1231 le château du châtelain et certaines dépendances, il se soustrait à la condition des habitants du domaine du vendeur et stipule que quiconque habitera le château et l'avant-cour *(Wal* et *Vorhof)* sera exempt de toutes les impositions qui pèsent sur le reste de la population : *Quicunque super predicta Wal scilicet vel vorhof habitaverit nos et heredes nostri, similiter et nostri scabini ipsum ab omni exactione tallie scilicet et expeditionis quod dicitur Hervart et omnium que exigi solent, liberum observabimus.* Cette situation privilégiée ne s'étendra pas aux gens qui habitent la terre qu'on appelle *boengartland.* Cette situation sera celle des manants du châtelain : *Si vero super terram illam que dicitur Boengaertlant aliquis habitaverit, ab ipso sicut et ab aliis hospitibus nostris jura nostra accipiemus* (3). Cette propriété du bourgeois Alexandre, enlevée ainsi à la coutume de la seigneurie, devait se trouver dans une condition juridique se rapprochant fort de celle que nous constatons dans le *Portus.*

Nous avons vu, en 1244, le châtelain Hugues réunir en une petite commune les habitants de la rue du Bourg *(Borchstrata),* du Briel et de plusieurs terrains situés à la porte de Bruges. La commune à peine constituée dut

(1) V. Van der Haeghen, Klooster ten Walle, nº 1. L'objet de cette redevance n'implique pas un caractère féodal, de même qu'une prestation en volaille ou en céréales n'implique pas une tenure d'origine domaniale.

(2) Ibidem, Klooster ten Walle, nº 2 : *terram de manu mea suscepit . . . in perpetuum libere possidendam ita quod ego et heredes mei de dicto Alexandro et heredibus suis nullum penitus servitium et nullam exactionem occasione hujus terre exigere poterimus et in nullo nobis tenentur nisi in duabus cyrotecis valoris trium den. reddendis.*

(3) V. Van der Haeghen, Kl. ten Walle, nº 4.

éprouver de vives appréhensions pour son existence, puisqu'en 1293 elle exigea de Gérard d'Enghien et de sa femme Marie l'engagement solennel de ne pas aliéner leur district. Formalité vaine et inutile! En 1299, les châtelains, en retour du domaine de Saaftingen, rapportent leur terre au prince Robert de Béthune, qui, de l'agrément de son père, la vend immédiatement aux Gantois. Le comte retient la mairie, mais établit la juridiction des échevins sur la nouvelle acquisition : *en le maniere ke ly eskevins de Gand puent et poront jugier et jugeront, en tous cas et forfais ke sur les dis treffons averont, en le maniere ke jugent et jugeront de tous tels cas, s'il avenist en le vile de Gand, et pourront taillier, maletoute lever et toutes autres coses faire sur les manans desdits treffons, ke ils feroient ou poroient faire sur les bourgeois devant dis de le vile de Gand* (1).

Nous avons suivi pas à pas la formation du sol de la ville de Gand, nous avons assisté à l'introduction du droit urbain dans les parties annexées, et vu s'effondrer ce qui restait de l'ancienne organisation dans les terres du comte, du châtelain et du sire de Gavre. Les deux seigneuries ecclésiastiques, par suite de leur immunité et de leur inaliénabilité, échappaient à la ville et continuaient à former deux grandes échancrures dans son territoire. La seigneurie de Saint Pierre subsista jusqu'à la révolution française, celle de Saint Bavon fut supprimée par Charles Quint, mais la ville n'y gagna rien puisque les droits et la juridiction de l'ancien abbé passèrent à l'évêque (1). Les magistrats de la ville ne pouvaient souffrir cette situation. Voulant étendre sans cesse leur autorité, des conflits fréquents éclatèrent entre eux et les abbés, leurs voisins; nous pouvons même dire qu'ils vivaient dans un état de guerre permanent.

---

(1) Diericx, Mém., I, pp. 551 et 552.

(2) Entre la ville et l'évêque éclata une lutte plusieurs fois séculaire au sujet de la juridiction dans le Ham.

Ces deux immunités ne devaient cependant pas rester à l'abri de la contagion du droit urbain. Des bourgeois y avaient établi leurs pénates (1) et une bonne partie du sol avait été englobée dans l'enceinte des fortifications sous prétexte de meilleure défense. C'en était assez pour porter au cœur même de ces seigneuries le mal qu'elles redoutaient. Faute de pouvoir s'accaparer de la justice haute et moyenne, les échevins de Gand firent incursion dans le domaine de la juridiction foncière.

La propriété du sol de la seigneurie de Saint Pierre appartenait incontestablement à l'abbé et toute juridiction foncière devait y être exercée par lui. Nos magistrats prétendirent dès le XIVe siècle intervenir dans les aliénations des immeubles situés dans la seigneurie et tenus à cens par des bourgeois. L'abbé protesta et pour cause! En 1349, un procès éclata entre lui et les Gantois établis sur sa terre, *den goeden lieden, poorters in de stede van Ghend, die gheerft zijn ofte ghehuust int heerscip van den cloestre.* L'abbé exigea que l'adhéritance et la déshéritance se fissent *bij den heere ende bij der wet aldaer,* vu que tout héritage y était tenu de l'Eglise et que personne n'y était héritable en dehors de l'abbé : *midts dien dat al deerfve daer gheleghen men hout in cheinse van de vors. Kercken ende niemandt erfvachtigh daer en ware dan de kerke, van de welke men vors. erfve hout.* Les bourgeois répondirent qu'il était vrai que la terre était tenue de l'église, mais que néanmoins pour les terres qu'ils avaient accensées de seconde main, il était de coutume de faire les œuvres de loi devant des hommes héritables de la ville *(erfachteghe lieden).* Le différend fut porté devant les échevins de la keure. Ces magistrats, après avoir délibéré avec le banc des parchons et le grand conseil de la ville, rendirent un jugement qui ne nous surprendra pas. Ils donnèrent gain de cause à... leurs justiciables : *dat men de goeden lieden*

(1) Principalement aux abords de la seigneurie, dans la rue basse des Champs, la rue Savaen et la rue Neuve Saint Pierre.

poorteren vors. hilde in vrijheden ende in haerlieder possessie van den dinghen vorseit, ghelyc ende in der manieren dat zij ende haerl. voorders ghecostumeert ende ghemaintenert hadden van langhen tiden (1). En dépit des droits de l'abbé, la juridiction foncière fut exercée par les échevins de Gand. Un seul exemple. Le 27 janvier 1373, dame Marie Van Oestende, femme de Jean Van Aelwine, achetant à Martin de Witte une maison, sise rue Neuve Saint Pierre *t'Sente Pieters up de Nieustrate,* et grevée d'une cinquième partie de trois quartrons de blé à titre de cens foncier, comparaît devant les échevins de Gand pour y accomplir les œuvres de loi *na de costume ende uzage van der stede* (2).

Ce n'était là qu'une phase intermédiaire. Cent ans plus tard, en 1437, les bourgeois, habitant la seigneurie, déclarent ne plus devoir le cens à l'abbé, puisque ce cens est contraire à leur liberté et à leur qualité de bourgeois. Pour justifier leur refus, ils produisent des lettres scellées du sceau de la ville, qui les proclament libérés de la redevance en blé payée jusque là à l'abbaye. Ces lettres sont légales, prétendent-ils, car en leur qualité de *poorters* ils ne doivent relever d'aucune autre juridiction que de celle de leurs échevins. La cour foncière, présidée par le prévôt, oppose une fin de non-recevoir : elle se base sur les rentiers dans lesquels les défendeurs sont dûment inscrits, elle invoque en outre les privilèges de l'abbaye, entre autres la donation d'Arnulf le Vieux, du 8 juillet 941 et conclut en conséquence au payement de la rente en blé. Les échevins protestent, et dans un écrit du 16 juillet 1437 ils affirment la légalité les lettres déclarant les

---

(1) Van Lokeren, Chart. et Doc. de l'abbayé S. P., II, n° 1181.

(2) Arch. com. Gand. Reg. de la keure, fol. 17 v°. Cette redevance à elle seule prouve suffisamment que le bien mouvait de l'abbé, qui avait divisé jadis son sol en parcelles pour l'accenser moyennant une prestation en nature, consistant généralement en blé *(coorenrente).*

bourgeois libres de toute prestation foncière (1). En 1437, les bourgeois établis en dehors du *portus* essayent donc de faire ce que leurs devanciers avaient fait à la fin du XIe siècle à l'intérieur de la ville : ils veulent libérer leurs fonds de toute redevance foncière.

Cet épisode intéressant de l'action du droit urbain dans la terre ecclésiastique, se résume en ces trois phases :

1° Les bourgeois qui s'installent dans la seigneurie obtiennent des terres de l'abbaye moyennant une redevance foncière en blé et reconnaissent la plénitude des droits de l'abbé en matière de juridiction foncière.

2° Ils accensent à leur tour leurs censives subdivisées à d'autres bourgeois et s'arrogent vis à vis de ceux-ci la juridiction foncière conformément au droit de la ville. Ils prennent l'attitude de *viri hereditarii* et appellent leur fonds *hereditas.*

3° Ils prétendent que le paiement du cens foncier primitif est contraire à leur liberté et à leur qualité de bourgeois et ils s'en affranchissent.

En 1464, l'abbé fait de nouvelles concessions. Il renonce au droit de meilleur cattel et à d'autres servitudes en faveur des bourgeois de Gand établis entre la porte de la Colline et le Rietgracht, jusqu'où les Gantois avaient avancé leurs remparts pendant la guerre de Gavere (2).

L'abbé de Saint Bavon n'eut pas moins à souffrir des prétentions du magistrat de la ville de Gand. En 1296, les Gantois obtiennent de Gui de Dampierre un privilège, qui les autorise à forcer les seigneurs voisins à publier chez eux, dans la quinzaine, toutes les ordonnances qui seraient promulguées à Gand au sujet des accises et des corporations, et de mettre à l'amende ceux qui y contreviendraient. L'abbé de Saint Bavon, après quelques récriminations, accepte cette innovation. En 1464, il doit renoncer,

(1) Arch. État Gand, cart. Saint Pierre, n° 1, vol. II, fol. 205 à 213.

(2) Diericx, Mém. I, p. 192, note 1.

comme l'abbé de Saint Pierre, au prélèvement du droit de mutation *(sterfcoop)* sur les héritages des bourgeois de Gand décédés dans cette partie du quartier de Saint Bavon qui était enclavée dans les fortifications.

Sa juridiction foncière subit pareillement des atteintes. Au XVI[e] siècle, la juridiction des magistrats de la ville fonctionne à côté de celle du bailli, de l'écoutète et des échevins de l'abbé dans les fonds qui avaient été cependant expressément réservés à l'abbé de S[t] Bavon dans l'acte de cession du fief de Raes de Gavere en 1274. Lors d'une vente de terres, sises à Ackerghem, le 17 septembre 1534 nous voyons apparaître : SCEPENEN ENDE RAET VAN DER STEDE VAN GHENT METSGADERS BAILLIU, SCHAUT ENDE SCEPENEN MIJNS HEEREN SPRELAETS ENDE DER KERKE VAN SENTE BAEFS NEFFENS GHENT ALS OVERWET VAN DE LAETSCEPE VAN SENTE BAEFS VORSIJT STRECKENDE IN ACKERGHEM. L'effestucation se fait conformément aux deux lois : *Ende was dienvolghende de voorn. Ghilain* IN DE PRESENTIE VAN ZEVEN SCEPENEN VAN DER KEURE VOORN. *van de voors. goede met allen zynen toebehoorten wettelic onthuust, ontgoedt ende ontherft ende de voorn. Andries over hem, zynen hoirs ende naercommers daer inne gheheerft als in zyn proper ghecocht goet ende eerve, de waerscap wasser af belooft ende weder omme bevolen* NAER DE WET VAN DER POERT . . . *ende doe warter zoe vele toeghedaen* BIJ MANINGHEN VAN DEN VOORS. BAILLIU ENDE WYSDOMME VAN MYNS VORSEYTS HEEREN SCEPENEN, *als dat de voors. Ghilain, vercoopere, de voors. twee bunderen lants met huerlieder toebehoorten* UPBRACHTE IN DE HANDEN VAN DEN SELVEN BAILLIU (van Sente Baefs) ALS IN SHEEREN HANDEN, *ende onthuutte ende ontheerfde hem danof met sprekenden monde ende werpende halme, begheerende danof de vremdtste bekent te zijne ende dat men daerinne eerven soude den voors. Andries zijnen coopere als hem kennende danof betaelt ende ghenouch ghedaen zijnde, ontslaende danof den heere ende wet, ende mits dien was de voorn. Andries Seys coopere in de voors. twebunderen also die ghestaen ende gheleghen zijn wettelic vere*

PORTUS GANDENSIS
ET
TERRAINS ADJACENTS
AU
XIIIme SIÈCLE

AKKERGHEM
Eccl. S. MARTINI
JURISDICTIO
DICTA "SER RAESESGHERECHTE"
cessa ao 1299
VIA BRUGENSIS
TERRAE CESSAE
a comite ao 1296
Porta Brugensis
TERRA
S. MARIAE
(1299)
DOMUS
LEPROSORUM
a Gandavensibus
constructa ao 1146
Terra dicta Brouch
cessa ao 1242 a Gandavensibus
comitissae Johannae ad construendum Beguinagium S. Elisabeth.
Porta Dicta
Santpoorte
HAUT-LEYE (CAVATUM c. 1199)
(Fortifications de 1194)
Porta Turrichi
DOMINIA
VIA AD BURGUM
(Borchstrata)
CASTELLANI
(annexa urbi 1299)
BRIEL
castellum
castellani
LIEVE
VILLA S. PETRI
Inferior Cultura
Porta Gallica
Eccl. S. MARIAE
(mater ecclesiarum)
PLATEA S. STEFANI
ABBATIA
S. PETRI
NOVA PLATEA
VINEA cessa ao 941
Terra dicta
Inter
duos Vallos
SCALDIS
CULTURA
LEGIA
Eccl. S. MICHAELIS
VIA AGRORUM
PORTUS
PALUS
Eccl. S. NICOLAI
FORUM
PONS COMITIS
CASTRUM
Eccl. S. Pharaildis
VETUS
CASTRUM
(cessum ao 1274)
Fossatum cum 7 castellis
Walpoort
PORTUS
Berefridus
DOMUS BEGGINORUM
Eccl. S. JOHANNIS
HALLA 1221
VIA ALTA PORTA
Forum Veneris
GANDENSIS
TORF BRIEL
(ao 1269)
MERHAM
Schipgracht
BERAU
PRATA MONACHORUM
cessa abbatiae ab Arnulfo
comite anno 941
Pons et Porta Brabantiae
Eccl. S. JACOBI
PONS S. JACOBI
FOSSATUM OTHONIS
Abbatia de Baudeloo
VIA LAPIDEA
UPSTAL 1213
1269 Paludes
Pons la Mue
VETUS SCALDIS
CASTELLUM
DOMINI de RAVESCOOT
Terra «de Hoye»
TERRA ULTRA SCALDIM
(Brabantia)
cessa anno 1254
(Fortifications de 1191)
Junctio Fluminum
TERRA NOVA
Eccl. S. SALVATORIS
Seignrie de Blaysant
Terra cessa ao 1269
Ham
ABBATIA
Pons S. Bavonis
Christi
Kerka
VILLA S. BAVONIS
VETUS
TERRA "DE MUDE"
cessa ao 1299
Fortifications modernes
N



ghift, ghegoedt ende gheheerft, OMME DIE TE HOUDENE VAN MYNEN HEERE DEN PRELAET ENDE DER KERKEN VAN SENTE BAEFS VOORN. *Ghegheven in kennessen der waerheden* ONDER DEN ZEGHELE VAN SAKEN DER VOORN. STEDE VAN GHENT *ende* ONDER DEN ZEGHELS VAN DEN VOORSEYDEN BAILLIU, SCHAUTHEETE ENDE SCEPENEN VAN SENTE BAEFS (1). Cet acte nous montre l'action simultanée de deux lois, celle de la ville et celle de Saint Bavon dans une terre où cette dernière aurait seule dû agir. Il nous fait voir aussi la procédure suivie par ces deux lois, autant le droit urbain est expéditif autant la loi de Saint Bavon restreint la liberté du tenancier en le soumettant aux obligations du rapport et de l'investiture.

Avant de terminer, mentionnons encore la seigneurie de Saint Pierre au marché aux Légumes ou vieux marché aux Poissons (2), et la seigneurie de ser Wasselin, au même marché (3). Nous ignorons jusqu'à présent l'origine de ces juridictions. Enfin, à la porte de la Mude existait la seigneurie de Blaysant (4) et à la porte Saint Liévin celle des Raveschot. La Terre Neuve, qui fit partie de l'importante cession de 1269, conserva des échevins propres sous le nom de *scepenen van den Nieulande.*

De toute cette étude se dégagent des conclusions importantes, non seulement au point de vue de l'histoire de Gand, mais encore au point de vue général du développe-

---

(1) Arch. com. Gand. Reg. Vrij Huis, 1529-1547, fol. 60.

(2) Jamais les échevins ne réussirent à détruire la juridiction abbatiale sur ce petit coin du marché. Sur cette juridiction voyez : Arch. de l'Etat à Gand : Cartulaire de S[t] Pierre, n° 1, vol. II, fol. 152 v° et 153; — Reg. censives 1412 à 1738, fol. 142; — Arch. de la ville : Reg. Keure. 1423-24, fol. 119 v°; — Reg. aquisitien, fol. 114 v°.

(3) Cette seigneurie nous apparaît dès l'année 1100. Elle comprenait une étendue de quelques mètres carrés. Le seigneur y prélevait le tonlieu et exerçait même la haute justice. Un pilori y était dressé. La ville la racheta à la fin du XVIII[e] siècle.

(4) Elle comptait 58 maisons. On trouve aux archives de l'Etat à Gand un terrier et six registres aux œuvres de loi de cette seigneurie.

ment des constitutions urbaines. Un auteur allemand, Keutgen, a récemment insisté sur l'importance du *Burg* dans la naissance des villes et défendu cette opinion que c'était le droit en vigueur dans le bourg, qui avait gagné les populations marchandes groupées à ses pieds (1). Or, l'examen particulier que nous venons de faire pour Gand, où il y avait un *castrum* et une ville marchande établie sous ses murailles, prouve que le phénomène se produisit précisément en sens inverse : que c'était le droit spécial formé dans le *suburbium* qui gagna le bourg et les terres environnantes.

Cette étude et les conclusions qui en découlent ont trop d'importance pour que nous limitions nos recherches de détail à la seule ville de Gand. Nous avons fait pour Ypres dont l'origine est identique à celle de Gand et de Bruges un travail analogue.

Les chroniques nous rapportent que Baudouin le Chauve fit construire dans la pointe septentrionale d'une île formée par l'Ipre, un *burgus* ou forteresse qui fut appelé le château aux trois Tours. Aucun document historique ne vient toutefois confirmer cette tradition, et nous inclinons à croire que ce *castellum* pourrait bien n'être que légendaire. Un fait cependant, et qui n'est certes pas sans importance, mérite d'être signalé c'est que dans l'endroit indiqué par les chroniques comme emplacement de la forteresse, le comte de Flandre perçoit un ensemble de cens qu'il constitue ensuite en fief comme ses revenus fonciers prélevés dans le Vieux-Bourg à Gand (2).

Quelque peu en amont de la rivière, nous trouvons un

---

(1) Keutgen, Untersuchungen über den Ursprung der deutschen Stadtverfassung. Leipzig, 1895, p. 51 et suiv.

(2) C'est la seigneurie d'Aertrycke ou de la Prairie. Elle comprend une rente foncière de 12 liv. par. Voyez le plan. Cependant ce qui milite avec une certaine force contre l'existence de ce château primitif c'est que dans les documents de la fin du XIIe siècle et du XIIIe siècle nous ne retrouvons dans les noms des rues aucune allusion à ce bourg.

château, bâti dans un îlot, que les sources ne mentionnent qu'à partir du XIIe siècle. Les chroniques nous apprennent qu'il fut construit en 1168 par Philippe d'Alsace en remplacement du *castellum* aux trois Tours. Ce château nous semble être bien plutôt une simple résidence comtale qu'un bourg fortifié à l'instar du bourg de Bruges ou de Gand. De tout temps on l'a appelé la Salle du comte *(zaelhof)*. Le comte Baudouin de Constantinople le désigne dans un acte du 14 août 1200 sous le nom de *camera mea* (1). Le châtelain de Saint Omer l'appelle dans une charte du 28 novembre 1257 *viridarium,* le verger de la comtesse Marguerite (2). Le comte Guy parle de sa *maison* à Ypres dans des lettres du 15 février 1291 (v. s.) (3). Comme tout le territoire d'Ypres faisait partie du domaine patrimonial du comte de Flandre, le prince y avait une résidence. Celle-ci se confondait probablement avec le *spicarium* dont nous parlent si souvent les actes anciens. Nous savons d'ailleurs que le comte Guillaume de Loo, lors des événements de 1127, trouva à Ypres un endroit où il put se retirer en sûreté.

Qu'il y eût ou non un *castellum* fortifié à Ypres, celui-ci ne décida pas de la fondation de la ville. Ce fut la situation géographique qui engagea les marchands à s'arrêter en cet endroit (4). Par l'Iperlée, parfaitement navigable à cette époque, Ypres se trouvait en effet en communication directe avec la mer.

A la fin de la période carolingienne, une population immigrante s'établit sur la rive droite du bras principal de cette rivière, dans la partie la plus élevée du terrain, im-

---

(1) Warnkönig-Gheldolf, Histoire de Flandre, IV, P. J., nº 1.

(2) Miraeus, III, 99.

(3) Warnkönig-Gheldolf, op. cit., V, p. 102. Les plans du XVIe siècle l'indiquent sous le nom de *tsgravenhof*. Ce château, quoique muni de quelques tourelles et de créneaux, comme toutes les constructions d'ailleurs de cette époque, n'a jamais servi à la défense de la ville.

(4) On voit par là que le rôle joué par le bourg dans la fondation de Gand et de Bruges n'est que secondaire.

médiatement au pied du *castrum* légendaire, dont nous parle la tradition. Cet endroit prend le nom de *villa Yprensis* (1). Comme le *Portus Gandensis,* il nous apparaît, dès les premières années du XIIe siècle, dans une situation juridique complètement différente de celle que nous constatons dans les domaines environnants. Cette communauté est composée de *burgenses* (2), qui se livrent exclusivement au commerce. En 1116, le territoire de la *villa* est parfaitement délimité. Le comte Baudouin VII, dans un privilége octroyé le 15 septembre de cette année, dispose que les bourgeois habitant *infra jus iprense* seront dispensés du duel judiciaire et des épreuves du fer ardent et de l'eau *libertatem omnibus* BURGENSIBUS IPRE .... *dedi quatinus nec duellum nec judicium igniti ferri aut aque* INFRA JUS IPRENSE *faciant* (3). En 1127, un marché important, que des marchands étrangers fréquen-

---

(1) Nous ne nous rappelons pas avoir rencontré l'expression *suburbium* comme à Bruges ou celle de *portus* comme à Gand. Dans la keure d'Ypres de 1174 nous ne voyons pas non plus cette stipulation si commune dans le droit des villes marchandes : *Nemo* INFRA MUROS CASTRI *gladium ferat nisi sit mercator. Si vero* CASTRUM *intraverit causa inibi morandi, gladium extra* IN SUBURBIO *dimittat.* Ces faits s'expliquent probablement par cette circonstance qu'à Ypres il n'y a pas eu de *burgus* ou de *castrum.* A travers tout le Moyen-Age nous trouvons uniquement le mot *villa* pour désigner la ville d'Ypres. Les trois grandes cités flamandes portent ainsi des noms différents.

(2) Et non pas de *laeten* comme dans les terres voisines. Dans un accord intervenu entre la ville et la châtellenie au sujet de la juridiction en matière criminelle, de la taille etc., sanctionné par Louis de Male le 6 septembre 1371, on oppose le *laet,* habitant la châtellenie et les paroisses voisines, au *poorter* de la ville. Voyez pp. 179 et 180. A Gand, nous avons vu une situation absolument identique.

(3) WARNKÖNIG-GHELDOLF, op. cit., V, P. J., nº 2. — Ibidem, V, p. 426, mentionne un texte se rattachant à la charte de 1174 que nous n'avons pu retrouver. Ce texte indique les bornes de la ville : *dedans le crois Sancte Godelief devers Messines, dedans le crois Sancte Winoc devers Courtrai, dedans le crois Sancte Selean devers Dikemue et dedans le crois del Upstal. Selean* est probablement une mauvaise lecture pour *Jehan.*

tent en grand nombre, se tient en cet endroit (1). Après le meurtre de Charles le Bon, Ypres profite de sa force pour conquérir avec Bruges, Gand et Saint Omer une situation prépondérante dans le comté. Malheureusement elle se trouve paralysée dans ses mouvements par le prétendant à la couronne, Guillaume de Loo, qui établit à Ypres le centre de ses intrigues. Comprenant qu'il s'agit désormais de compter avec l'élément marchand, ce seigneur s'empare des *mercatores* qui se trouvent dans le *forum,* exige d'eux des garanties et se fait prêter le serment de fidélité. En 1127, la *villa Yprensis* est entourée d'une première défense et subit le siège le 26 avril. Cependant les Yprois ne tardent pas à livrer leur ville au roi de France et reconnaissent Guillaume de Normandie comme comte de Flandre (2). Bientôt mécontentés par le nouveau prince, qui s'était rapidement aliéné les sympathies de toutes les villes marchandes, les *cives Iprenses* désirent se joindre au reste du pays pour reconnaître les prétentions de Thierry d'Alsace. Le 9 avril 1128, ils envoient des députés à ce dernier pour implorer sa protection et lui faire part de leur intention de chasser le comte Guillaume s'il veut bien se porter à leur secours (3). Le 12 juin 1128, ils font parvenir des lettres secrètes aux Brugeois et leur proposent une entrevue à laquelle ils enverront les plus notables des leurs, *sapientiores sui,* pour traiter en commun des intérêts du comté (4).

Ce groupe d'habitants possède, comme les bourgeois de Gand, un droit spécial et des magistrats propres. En 1174, il obtient de Philippe d'Alsace, une keure qui confirme le droit existant dans la ville et mentionné expressément au § 30 (5). Comme le *Portus Gandensis,* la *Villa*

(1) Galbert de Bruges (Ed. H. Pirenne) §§ 20 et 25.

(2) § 79 de la Chronique de Galbert de Bruges.

(3) Ibidem, § 105.

(4) Ibidem, § 113. Les *sapientiores* sont très probablement les échevins.

(5) Diegerick, Inventaire analytique et chronologique des chartes et documents de la ville d'Ypres 1853, tome I, annexes, pp. 299 et suiv.

Yprensis jouit d'une liberté originaire. Aucun acte ne nous montre en effet à l'intérieur de cette communauté la présence d'un droit de mainmorte, de meilleur catel ou de quelque autre droit domanial tels que nous les rencontrons partout à l'entour de la *villa*. Jamais l'habitant n'y est appelé *hospes* ni *mansionarius* ni *laet*, il est son propre maître et sous le nom de *burgensis* ne relève que de la juridiction urbaine et du comte (1). Toutes les grandes familles, au sein desquelles on choisit les échevins, se livrent au commerce : nous voyons au XIII[e] siècle les Bardonc, les de Scotes, les de Cassel, les Biezebout, les Meillewart, les Broderlain, les Falais, les Croeselain, etc., etc., faire le grand commerce à l'étranger, principalement le commerce des laines en Angleterre. Les marchands de Hambourg, de Lubeck, de Pise, de Florence, de Lucques, de Venise, de Bayonne, de Bordeaux, fréquentent la foire d'Ypres ou contractent avec les bourgeois de cette ville aux foires de Champagne (2).

Le sol de la *Villa Yprensis* se trouvait donc seul soustrait à l'action directe du comte de Flandre tandis que tous les terrains environnants, peuplés de demi-libres redevables au *spicarium* comtal de redevances en nature,

---

(1) Le comte comme seigneur justicier exerce son autorité par un *prepositus ville Yprensis*, appelé aussi *prepositus laicus* pour ne pas le confondre avec le *prepositus Sancti Martini Yprensis*. Le *villicus*, cité parfois parmi le témoins des actes, est, pensons-nous, un fonctionnaire qui remplace le comte dans l'administration de son grand domaine.

(2) Consulter pour cette question intéressante la collection des chirographes au nombre de 7000 de 1246 à 1298 aux archives de la ville d'Ypres. — Ces commerçants sont en même temps des propriétaires fonciers. Le relevé des amendes de 1267 et celui de 1280 indiquent comme suit la demeure des individus condamnés : *super feodum Michaelis Ghime; — super terram Ade Scaum; — super terram Clais Scattin; — super terram Gilberti de Scotis; — super terram Johannis Rugginvot; — super terram Johannis Vos; — super terram Lamberti Bardonc*. Voyez les comptes communaux en rouleaux au même dépôt.

continuaient à appartenir en propriété au prince (1). Deux portions de ce domaine furent érigées en immunités, l'une au profit de l'abbaye de Saint Martin, l'autre en faveur de l'ordre des Templiers.

L'immunité de Saint Martin se composait de deux tronçons : l'un touchait immédiatement la *villa* au nord, l'autre s'étendait à l'est, à côté de l'*Upstal* qui le séparait de la ville. Nous ignorons la date exacte de la fondation de l'abbaye et nous connaissons fort peu de l'histoire de ses premières années d'existence. Le 1er octobre 1102, par lettres de l'évêque de Térouane, les moines et l'abbé sont remplacés par des chanoines et un prévôt (2). Le 27 février 1110 (v. s.), le comte Robert leur cède tous ses droits et proclame en leur faveur le principe immunitaire : *comitatum et omnia que ad jus meum pertinebant . . . in perpetuum libere habenda tradidi, scilicet de terra que jacet juxta obstal et de terris quas Fromoldus, prepositus ville, et Stephanus atque Eilbodo, theolonearius et Rembertus filius Johannis necnon et Adelelmus textor prefate ecclesie contulerunt et quas ipsi canonici infra curtem suam inclusas continebant. Hec autem omnia prenominata ita ab omni exactione in perpetuum libera esse volui ac Sancto Martino dedi quatinus preter abbatem Gerardum et ejus canonicos eorumque successores nec comes nec prepositus villae neque villicus nec quelibet persona quamlibet unquam in eis habeat potestatem* (3).

(1) Ces terres étaient très étendues. Les archives du couvent Sainte Claire, riches en actes du XIIIe siècle, nous montrent de nombreuses censives relevant du comte de Flandre à Saint Jean (dans la suite enclavé dans l'échevinage d'Ypres), dans la paroisse de Saint Jacques sur la route de Zonnebeke, dans la paroisse de Brielen, à Boesinghe, à Zonnebeke, à Vlamertinghe etc.

(2) Miraeus, II, 1149. Gérard, mis à la tête du chapitre, continue encore à porter le titre d'abbé.

(3) Warnkönig-Gheldolf, op. cit., V, n° 1. En 1124, le comte Charles proclame l'immunité pour certaines terres acquises par l'église de Saint Martin. Ibidem, n° 3.

Le territoire des Templiers, qui s'étaient établis dans le voisinage de la ville au XIIe siècle (1), se compose aussi de deux parties l'une située à l'est autour du temple ou *terra ad Templum,* l'autre au nord dans la paroisse de Brielen, ou *terra ad Brielen* ou *Noord Tempelland,* comme on l'appelle dans les sources du XIVe siècle.

Au XIIIe siècle, une petite seigneurie dite de Rolleghem est mentionnée dans les actes. En 1288, elle était tenue en fief de Gauthier de Heule. Elle comprenait trois masures qui payaient annuellement respectivement 4, 5 et 2 chapons (2). D'abord située en dehors de la ville, elle fut postérieurement enclavée dans l'enceinte sous le nom de *Stede Rolleghem.*

Tout le reste du territoire, le *Hoflant,* le *Ketelquaet* et la terre dite *Upstal,* qui entouraient la ville de tous côtés, était resté dans le domaine du comte. Le Ketelquaet comprenait le petit Ketelquaet, composé de trois petites parcelles, dont deux se trouvaient dans la ville proprement dite et dont une était enclavée dans la terre de Saint Martin, et le grand Ketelquaet qui s'étendait en dehors des fortifications. Les manants de cette terre devaient au comte le balfart (3). Dans le Hoflant la juridiction foncière était exercée parmi les tenanciers du comte par sept échevins (4).

La *Villa Yprensis* étouffait dans les étroites limites dans lesquelles nous la voyons renfermée au commencement du XIIe siècle. L'augmentation rapide de sa population, la força bientôt à déborder sur les terres voisines. Elle s'étendit suc-

---

(1) Dans le reg. rubrum (Bibliothèque publique à Ypres), fol. 20 nous trouvons un acte de 1132 relatif à la chapelle des Templiers sur l'Upstal.

(2) Arch. Com. Ypres. F. Béguinages, paquet contenant des chartes du XIIIe siècle, n° 28.

(3) Arch. Com. Ypres. Chartrier, n° 101.

(4) Voyez plusieurs actes émanant des *septem scabini de Hoflant :* Acte de Mai 1255, Cartul. des Béguinages d'Ypres, fol. 7 (A. C. Ypres). — Actes de 1258 et 1260, Reg. Rubr. fol. 44-45 (Biblioth. Ypres).

cessivement au sud, à l'ouest et au nord dans les domaines du comte dès la seconde moitié du XIIe siècle (1). Au commencement du XIIIe siècle, nous voyons ces territoires sillonnés de nombreuses rues et soumis au droit de la ville. Cependant les Yprois ne pouvaient se contenter de ces empiétements sur les terres de leur prince. Le désir de constituer l'unité juridique de leur sol les brouilla avec l'église de Saint Martin et avec les Templiers, et plus heureux que les Gantois ne le furent contre les abbayes de Saint Pierre et de Saint Bavon, ils parvinrent à soumettre leurs immunités à la juridiction urbaine.

Pendant les fêtes de Pâques 1214, le comte Ferrand de Portugal envoie des lettres aux Yprois pour leur mander de fortifier en toute hâte leur ville et de prendre à cet effet autant de terres de ses domaines ou d'autres qu'ils le jugeraient nécessaire : *et tam terram meam quam aliorum ad firmandam villam vestram capiatis et ego vos inde warantisabo contra omnes* (2). L'occasion d'agrandir l'enceinte primitive de la ville était trop belle pour ne pas en profiter. Aussi les Yprois s'empressent de creuser de nouveaux fossés. Comme ils étaient entrés dans la terre de Saint Martin, la lutte, qui existait déjà entre l'église et la ville au sujet des tailles, auxquelles les échevins avaient voulu

(1) Cette extension provoqua la création de nouvelles chapelles ou églises. Au commencement du XIIe siècle, la ville possédait deux églises, Saint-Pierre la plus ancienne, et Saint-Jacques. Au delà de la porte de Messines on fonda la chapelle de Saint-Michel, et celle de Saint-Nicolas à l'ouest. Une bulle du 3 Août 1200 d'Innocent III mentionne l'église de Saint-Jean comme située *infra castrum Yprense*. Il faut sans nul doute comprendre ce texte en ce sens qu'il existait une église de Saint-Jean tout près de la porte de Dixmude primitive, comme l'église de N. D. du Briel se trouvait tout près de Saint-Martin. Ces deux églises furent construites plus tard beaucoup plus au nord et se trouvaient ainsi non plus dans la ville mais simplement dans l'échevinage. Au sujet des églises d'Ypres. Voyez Warnkönig-Gheldolf, V, pp. 37 et suiv.

(2) Il s'agit sans nul doute de relever, de renforcer et d'agrandir les travaux de défense existant déjà.

soumettre les biens de l'église situés dans l'échevinage, s'envenime. Le 17 juin 1217, le différend prend fin par un arbitrage. Moyennant le paiement de 10 livres à chaque fois que la taille serait levée dans la ville, les échevins reconnaissent l'exemption de l'impôt à l'église de Saint Martin; celle-ci à son tour renonce à toute indemnité pour les dommages subis *tam in effossione terre quam in excisione nemorum pro villa firmanda* (1). La discorde n'était apaisée que pour renaître aussitôt. Le magistrat urbain ne savait en effet tolérer l'existence d'une immunité dans l'enceinte même de la ville. En août 1231, les deux parties conviennent encore de nommer des arbitres pour trancher leurs différends. Les juges nommés prononcent le 22 septembre et statuent que désormais la partie du comté de Saint Martin, sise dans la ville, en dehors de l'enceinte du monastère, appartiendra à la commune moyennant le paiement d'un cens annuel de 12 livres monnaie de Flandre, assignées sur les revenus de la halle, au chapitre, qui en outre conservera ses revenus fonciers dans la partie cédée : *ita ordinaverunt quod villa Yprensis singulis annis in perpetuum persolvet ecclesie memorate 12 lib. Flandrensis monete, sex libr. in medio Martii et sex libr. ad sequens festum B. Remigii, et per huiusmodi annuum censum habebunt scabini et communitas ville Yprensis libertatem et comitatum imperpetuum possidendum quem habebat ecclesia Beati Martini infra scabinatum ville Yprensis extra ambitum monasterii. Redditus autem terrarum istarum et aliarum et possessiones pertinebunt ad ecclesiam sicut prius et scabini judicabunt et tractabunt bona fide hospites ecclesie ubi voluerint sive in halla sive alibi* (2). La juridiction ainsi dévolue à la ville continua à former une immunité au profit de la ville. Le comte de Flandre ne rentra ainsi en possession d'aucun droit

---

(1) Original au chartrier de la ville d'Ypres, nº 25. Publié par Warnkönig-Gheldolf, op. cit., tome V, P. J., nº 14.

(2) Original au chartrier de la ville d'Ypres, nº 51.

sur la liberté de Saint Martin. Cette immunité prit le nom de seigneurie de l'avoué ou de la boucherie, *justitia et dominium in vico dicto Castrata et in Carnificio,* en flamand *van den Voocht ofte van den Vleeschhuuse.* Philippe le Bel la retint devers lui en septembre 1301 comme prix de la confirmation des privilèges de la ville : *Sane pro tantis beneficiis ipsis per nos impensis et pro emendis nostris, nobis concesserunt omnem justitiam et totum dominium que dicta villa habet et hactenus consuevit habere, in vico dicto Kastrata et in Carnificio, prout dominium se extendit, que ipsi emerunt a preposito et conventu monasterii Sancti Martini Yprensis ante guerram predictam, que quidem justicia et dominium penes nos et successores nostros hereditarie perpetuo remanebunt, in quibus dicti scabini et communitas nichil sibi retinuerunt omnino* (1).

La décision arbitrale avait conservé au chapitre les droits d'immunité dans l'enceinte du *claustrum* ainsi que dans la partie du domaine de Saint Martin, sise en dehors de l'échevinage à l'est de la ville (2). Cette juridiction se maintint jusqu'à la Révolution française.

En même temps qu'ils attaquaient l'immunité de Saint Martin, les bourgeois s'en prenaient à la juridiction des Templiers. En 1225, la ville fait invasion dans la terre du Temple et assure aux hôtes et à leurs biens les avantages du droit urbain : *preterea hospites nostri et bona eorum debent esse in libertate et observatione ville Yprensis et de omnibus consuetudinibus debent eorum bona esse quita sicut bona burgensium de Ypra et preterea debent esse quiti de talliis, expeditionibus, teloneis et de omnibus pravis consuetudinibus..., et redditus et hereditates hospitum nostrorum, quos habent infra villam Yprensem debent solvere tallias sicut alii redditus et hereditates infra villam Yprensem.* Les Templiers conservent néaumoins une minime partie de leur

(1) Warnkönig-Gheldolf, op. cit., V, P. J., nº 60

(2) Voyez p. 47; — et p. 208.

juridiction. Ils peuvent nommer dix hommes pour faire les saisies et arrêter les malfaiteurs qu'ils doivent ensuite remettre aux échevins de la ville (1). Après la dissolution de l'ordre, les biens du Temple passent aux chevaliers de Saint Jean. En 1315 (n. s.), on convient de la réunion définitive des 2 baillis, des 9 jurés, des 34 hôtes couchants et de leur maître hospitalier en un seul échevinage avec la ville d'Ypres. Ils doivent contribuer désormais comme les autres bourgeois à toutes les charges et impositions (2).

La ville venait de vaincre les deux ennemis les plus sérieux de son unité juridique. Il lui restait à soumettre les terres voisines restées la propriété du comte de Flandre. Cette conquête fut pacifique grâce surtout à la comtesse Marguerite de Constantinople, qui contribua activement ici comme à Gand à l'unification territoriale de la ville d'Ypres.

En avril 1241, les comtes Thomas et Jeanne cèdent leurs *Upstallen* à la commune : *concedentes eisdem ut commodum suum prout melius poterunt faciant de terra predicta, salva nobis omni justicia in eadem* (3). La ville les divise en parcelles et les accense (4). La population y devient si dense que la chapelle de Sainte Croix, fondée vers 1217, est rebâtie en 1270 et érigée en église paroissiale le 19 octobre 1277 (5).

Le 14 août 1259, la comtesse Marguerite abandonne son territoire du Ketelquaet et dispose expressément que désormais les manants de cette terre seront régis par la coutume urbaine : *nous avons mis et metons tous ceaus ki mainent et manront sour la terre de Ketelquat daleis Ipre al eskevinage et a la loi de la vile d Ipre, et volons quil soient mene et deduit par cel eschevinage comme bourgois d'Ipre a tous*

---

(1) Original au Chartier de la ville d'Ypres, n° 35.

(2) Warnkönig-Gheldolf, op. cit., V, p. 99.

(3) Chartrier de la ville d'Ypres. Warnkönig-Gheldolf. V, P.J., n° 26.

(4) Voyez p. 124.

(5) Warnkönig-Gheldolf, V, n° 41.

jours et a ceaus ki seur cele terre mainent et manront nous cuitons le balfart quil nos deveient perpetuement, sauf ce ke nous i retenons toutes justices hautes et basses a tous jours a nous et a nos hoirs contes de Flandres tout ausi comme en la vile d'Ipre (1). Comme le comté de Saint Martin, le Ketelquaet constitua une seigneurie indépendante relevant de la ville.

Le 2 avril 1269, la même comtesse unit à Ypres sa terre dite *Hofland : faisons a savoir a tous ke nous le Hoveland ki est daleis notre vile de Ipre et tous ceaus ki mainent et manront sour cel Hoveland u ke ce soit ...... aunons et ajoignons de nostre auctoritei et de nostre segnerie a la loi as us et as coustumes del eschevinage de nostre vile de Ipre*. Elle la soumet à la juridiction de l'échevinage : *et volons et commandons ke li eschevin de la vile dIpre devant dite soient jugeur et puissent jugier de toutes les enfraintures ki escherront seur le Hoveland devant dit tout la u il jugent et jugeront des enfraintures ki faites seront dedens leschevinage de la vile de Ipre*. Elle veut enfin une assimilation complète des manants du Hoveland aux bourgeois d'Ypres : *et volons et ordenons ke tout cil ki sour le Hoveland devant dit mainent et manront, soient bourgois dIpre desore en avant en toutes choses* (2). L'administration existante dans le domaine comtal disparaît ainsi totalement devant le régime urbain. Si en mai 1255, Anskin Dul Ansichte vend encore une demi mesure de terre à Nicolas de Krauwere devant les échevins du Hoflant (3), en février 1270 (v.s.) la même pièce de terre est accensée devant les échevins de la ville (4).

---

(1) Chartrier de la ville d'Ypres, nº 101.

(2) Arch. Com. Ypres. Chartrier de la ville, nº 116. — Warnkönig, texte all., II, nº 91.

(3) Arch. Com. Ypres. Cartul. des Béguinages, fol. 7. — Bibliothèque, Reg. Rubrum, fol. 44-45, actes de 1258 et 1260 dans lesquels on mentionne les *septem scabini de Hoflant.*

(4) Arch. Com. Ypres. F. des Beguinages. Pièces du XIIIe siècle.

La seigneurie de Rolleghem échappa à l'action envahissante du droit urbain. Elle se composait de deux parties: l'une relativement petite s'étendait à gauche de la rue de Dixmude, l'autre, entre la rue Dixmude et la rue de Thourout, comprenait une grande partie de la paroisse de Saint Jean.

La petite seigneurie de Rolleghem, sise originairement en dehors de la porte primitive de Dixmude, fut dans la suite englobée dans l'enceinte de la ville et prit le nom de *Stede Rolleghem*. La ville l'acquit en 1512. Cette seigneurie, qui comportait la haute justice, était administrée par un bailli, sept échevins, un greffier et un amman. En 1564 la ville en afferma le bailliage au plus offrant.

La seigneurie de Saint Jean-Rolleghem aussi dite *Princen Rolleghem* appartenait au comte de Flandre. Le poortbailli, assisté de neuf échevins choisis parmi les manants, y rendait la justice. Les limites des diverses parties du Rolleghem étant devenues méconnaissables, une ordonnance du comte de Harrach, gouverneur général des Pays-Bas, du 22 septembre 1741, statua que cette seigneurie serait à l'avenir administrée avec toutes ses dépendances par la ville d'Ypres (1).

Enfin signalons encore l'existence de la seigneurie d'Aertrycke appelée aussi *heerscipt in de Meersch* consistant en un fief de 9 liv. par. par an (2). Philippe d'Aertrycke la vendit à Philippe le Beau. Le poortbailli assisté des échevins de la ville y exerçait la juridiction. Quant à la sei-

---

(1) Warnkönig-Gheldolf, V, p. 101. Aux archives de la ville il existe plusieurs cartons contenant les actes des seigneuries du Ketelquaet et de Rolleghem. Une maison de la rue de Dixmude porte sur sa façade les armoiries du Rolleghem avec cette inscription : *s Princen-Stede-S. Jans Rolleghem*. Il existe pour cette seigneurie quatre registres aux œuvres de loi, *ervenissen onder Rolleghem*, qui commençent au 3 déc. 1609 et vont jusqu'au 13 Mai 1741.

(2) J'ai trouvé la première mention de cette seigneurie dans un compte communal de 1276. Comptes Com. n° 2.

gneurie du *Schufelgràcht* on ne sait pas exactement en quoi elle consistait. Elle comprenait probablement un fossé d'écoulement situé près de la porte de Dixmude. Ce fossé fut comblé dans la suite et la seigneurie disparut.

Abstraction faite de ces quelques enclaves, nous pouvous dire que la ville d'Ypres réalisa l'unité juridique de son territoire dans le courant du XIIIe siècle. Dans la seconde moitié de ce siècle, elle prit une très large extension. En 1269, la comtesse de Flandre agrandit l'échevinage et le délimita au moyen de croix. Une population nombreuse s'installa autour de la ville dans les faubourgs dont l'étendue était considérable. De nombreuses rues y furent tracées, et les actes de vente, de rente, d'accensement, de bail des XIIIe et XIVe siècles se rapportent presque tous aux maisons qui les bordaient (1). De toute cette grandeur passé il n'existe plus rien. Lors du siège de 1383 les églises et les faubourgs furent incendiés et après la guerre le magistrat défendit de les rebâtir. La population diminua rapidement. Un recensement de 1410 n'accuse plus qu'un chiffre de 13,000 habitants environ (2). Ajoutez à cela que la nature coopéra pour sa part à la ruine de la ville. L'Iprelée s'ensabla et se retrécit au point de refuser le libre accès aux navires venant de la mer. Au XVe siècle Ypres n'est plus qu'une ville d'intérieur, privée des communications faciles qui seules peuvent assurer la prospérité d'une cité (3).

---

(1) Une bulle du pape Innocent IV de Juin 1246 parle de 200.000 âmes à Ypres. Ce chiffre est certainement exagéré.

(2) Arch. Com. Ypres. Fardes de recensement. Une liste de 1465 indique les noms de 1500 bourgeois forains environ. Ces bourgeois s'appellent *Hagepoorters.*

(3) A Bruges, la situation est la même qu'à Ypres et à Gand. La ville réalisa son unité territoriale dans le courant du XIIIe siècle. Ajoutez à l'étude particulière que nous avons faite sur Ypres et Gand, notre exposé sur la formation d'Arras, ville située dans la Flandre française, afin d'avoir une idée complète de la composition de nos villes flamandes (Voyez plus haut pp. 87 à 107).

CHAPITRE VIII.

LA PROPRIÉTÉ URBAINE

DANT SES

RAPPORTS AVEC LE DROIT PÉNAL (1).

Le droit d'arsin et d'abattis, châtiments caractéristiques de la législation de paix, passèrent dans le droit pénal de toutes les villes flamandes (2). Un bourgeois s'était-il rendu coupable de délit grave, les juges prononçaient la destruction de son habitation et l'excluaient par là du sein de la communauté. L'ordonnance sur les pouvoirs des baillis de 1178 parle de ce châtiment. Aux échevins appartient le droit de prononcer la sentence et d'accorder un délai de grâce d'une quinzaine. Ce délai expiré, sur l'ordre du comte ou du bailli, on procède à l'exécution du juge-

(1) Nous envisageons le droit pénal comme une partie du droit public.

(2) Voyez Galbert de Bruges §§ 10, 27, 28, p. 17, n° 1 (édition H. Pirenne). — Le vieux droit d'Arras dans GUESNON, inventaire des chartes d'Arras, n° 1.

LA VILLE D'YPRES
ET
LES TERRES ENVIRONNANTES
AU XIIIe SIÈCLE.



TERRA DICTA HOVELAND
cessa a° 1269
Crux S. Johannis
Crux S. Winocis
UPSTAL
Terra cessa a° 1241
Porte de Thourout
Porte de Hangoart
Porte de Commines
Enceinte de la fin du XIVe s.
PAROCHIA S. JOHANNIS
TERRA DICTA "ROLLEGHEM St-JEAN" DOMINIUM COMITIS FLANDRIE
Enceinte primitive
HOSPITALE S. MARIE IN FORO
HANGWAERSTRATA
Eccl. S. Jacobi
Palus
CLIERSTRATA
Enceinte primitive
YPRENSIS FORUM
Eccl. S. Petri
Porte de Messines
YPRE
Porte de Dixmude
DIXMUD STRATA
Terra Domini de Rolleghem Posica dicta (Stede Rolleghem)
HONDSTRATA
ZUDSTRATA
TERRA MILITUM TEMPLI
Dicta ad Brielen
COMITIS
CLAUSTRUM
Claustralis
S. MARTINI
Terra
Ketel
quaet
Eccl. S. Martini
ECCLESIE S. MARTINI JURISDICTIO
(cessa a° 1231, claustro excepto)
Eccl. S. MARIE DE BRIELEN
HALLA et CURIA SCABINORUM
MONT. BELLI
Ketelquaet
PORTUS
Porte de Boesinghe
YPRE
Ketel quaet
CASTELLUM Comitis
CURTIS
Enceinte de la fin du XIVe s.
Crux S. Godelieve
FEODUM DE PRATO
DANS LE COURANT DU XIIe SIÈCLE
PRATUM ACQUISES
MONT STRATA
Forum Templi
Porte du Temple
Eccl. S. Nicolai
Elverdiag strata
TERRES
Boter strata
UPSTAL
a° 1241
Enceinte de la fin du XIVe s.
TERRA COMITIS
UPSTAL
a° 1241
Porte d'Elverdinghe
Palus Boterplas
TERRA MILITUM TEMPLI
dicta ad Templum
DOMUS MILITUM TEMPLI
Crux de Upstal

ment au son de la cloche : *diruetur a communia villae campana pulsata per scabinos.* Les communiers sont obligés d'accourir et d'aider à la destruction de la demeure. Celui qui ne répond pas à l'appel et qui ne peut produire une excuse suffisante, est passible d'une peine, laissée à l'appréciation des échevins (1). La grande charte des Gantois du 8 avril 1287 (n. s.) s'occupe encore du droit de démolition dans ses §§ 7 et 8, cette peine est édictée surtout contre celui qui brise la trève. En 1351, le meurtre des deux échevins de Gand, Sohier Boele et Othon Van Gheetscuure est sévèrement réprimé. La sentence, lancée contre l'assassin Gérard de Steenhuuse et ses complices, ordonne de brûler toutes les habitations et maisons que les criminels possèdent dans le pays de Flandre, défend à jamais de construire sur leur emplacement ou d'en tirer quelque profit et veut que le sol reste vague en pâture aux oiseaux (2).

A Senlis, tous ceux, qui habitaient la ville ou les faubourgs, devaient être membres de la commune et les jurés pouvaient détruire la maison et confisquer les biens de celui qui refusait de se faire membre (3). Les magistrats s'arrogeaient même le droit d'abattis dans les seigneuries enclavées dans l'enceinte de la ville. C'est ainsi qu'ils prétendaient exercer dans le domaine du chapitre de Saint Rieul la *diruptio domorum si forefecerint quare debeant dirui* (4).

La destruction de la maison constitue avec l'amende

---

(1) Cout. de Gand, I, 390, Origines P. III, §§ 1, 2, 8. — Voyez aussi WARNKÖNIG-GHELDOLF, III, P. J. nº 10, § 5. — A Cambrai, ce sont aussi les *jurati pacis* qui sont chargés de l'exécution, § 29 du grand privilège de 1184. — REINECKE, Gesch. der Stadt Cambrai, P. J. nº 1.

(2) Cout. de Gand, I, 522, Origines XXXV. — Pour Bruges, voyez la charte de 1190, §§ 1 et 2, WARNKÖNIG-GHELDOLF, Hist. de Fl., II, nº 4.

(3) FLAMMERMONT, op. cit., P. J. nº 2, Bibl. de l'Ecole des Hautes Etudes, fasc. 45.

(4) Ibidem nº 11. — Le droit d'abattis est parfois défendu dans certaines villes, ainsi à Wesel où la charte de 1277 dispose dans le § 7 : *Nullius civis hereditas pro aliquo suo delicto infra civitatem succidetur.* GENGLER. Stadtrechte, 1866, p. 523. Voyez encore WAUTERS, Preuves p. 111. — A Soest, le coupable en fuite est déclaré *frethelos* et sa

de 60 sous la peine la plus grave; elle semble même être en certains cas l'équivalent de l'amende pécuniaire puisque nous voyons, comme à Saint Amand, le condamné pouvoir racheter sa maison pour soixante sous quand elle est en bois et pour le double quand elle est en pierres (1).

La maison du bourgeois jouissait d'une paix toute spéciale (2). De fortes peines étaient édictées contre le violateur du domicile d'autrui. A Gand, l'amende était de dix livres dans la charte de la reine Mathilde (1191), de soixante dans la grande charte de 1297 (n. s.). Le bourgeois, attaqué dans sa demeure, pouvait se défendre avec telles armes qu'il voulait sans encourir aucune peine (3). Cette paix particulière, assurée à la maison, se retrouve dans le plus vieux droit germanique, elle est signalée dans la loi salique où la *sala* du Franc est déclarée inviolable. En Flandre, au Moyen-Age, l'expression *vrede* (paix) désignait l'enclos emmuraillé précédant la maison (4).

---

demeure détruite, Privilège de 1120 § 20 dans SEIBERTZ, Urk. B. Herz. Westfalen p. 51. Le même droit existe à Fribourg-en-Brisgau, § 8 du privilège de 1120, Zeitschr. für die Gesch. des Oberrheins 1886, p. 194 in fine.

(1) WAUTERS, Preuves, p. 27, loi de Saint-Amand, 1164. — A Fribourg-en-Brisgau, les héritiers du coupable peuvent rebâtir la maison, après le délai d'un an, après avoir payé 60 sous au duc, § 8 du priv. de 1120 publié dans le Zeitschr. für die Gesch. des Oberr. 1886, p. 194, in fine.

(2) GENGLER, Deutsche Stadtrechtalterthümer, Erlangen 1882. p. 380 et p. 281.

(3) §§ 42 et 43.

(4) Galbert de Bruges, Ed. H. Pirenne, p. 4, note 3. Nous pouvons rapprocher de ce que nous venons de dire l'expression du chroniqueur Galbert, § 1, *pacifici loci* que Waitz traduit par *befestigte Orte*. Verfassungsgeschichte, IV, p. 448, n. 1.

III.

LA PROPRIÉTÉ URBAINE

AU POINT DE VUE

DU DROIT PRIVÉ.

CHAPITRE IX.

DES DROITS ET OBLIGATIONS DU PRORIÉTAIRE ALLODIAL.

La situation du propriétaire libre au Moyen-Age était la même que celle du propriétaire moderne : il avait le droit de propriété dans toute sa plénitude, le droit de jouir et d'abuser. Il ne reconnaissait au dessus de lui que la loi. Une convention librement conclue pouvait seule altérer le caractère absolu de son droit.

Hormis le cens foncier, la propriété libre connaît toutes les autres charges : la rente héridititaire, la rente rachetable, la rente viagère, la surrente, l'hypothèque. Nous voyons même par l'ordonnance de 1552 qui oblige les propriétaires fonciers à déclarer leurs biens au greffe de la keure, que les propriétés, libres de toute charge, sont tout à fait exceptionnelles (1).

Le 21 avril 1361, Victor sLoeve et sa femme Elise vendent à Jean de Otter au profit de la Table du St Esprit

(1) Le greffier, en cas d'absence de toute charge, écrivait à côté de la déclaration : *onbelast, zuiver.*

de St Michel 4 liv. par. par an de rente perpétuelle et héréditaire. Ils l'assignent sur la quarte partie de leur alleu *up tvierendeel van huse ende van erven dat men eed de Beerie staende ende licghende up de Leye up den houc van eenre steghe naest den huuse dat men eed de Verberrende Steen* (1).

Le 20 février 1354, Simon Alin et sa femme Cathérine assignent 12 liv. par. de rente héréditaire sur un franc bien sis dans le Vieux-Bourg *up al trecht van hare lieder huus ende erve staende up de Leye in dOudeborgh daer sij in woonen* (2).

Le 9 janvier 1378, Jacques Masch vend à la dame Utenberghen, veuve de Jean Michiels, 1 livre de gros tourn. monnaie de Flandre à titre de rente viagère qu'il assigne *up syn huus ende erve .... staende ende ligghende in de Steenstrate ... sonder eeneghe commer daer ute gaende* (3).

Le 19 avril 1399, Vincent Van der Sickelen vend à Jean Clocman une rente viagère, au profit de sa fille, religieuse au couvent de Ste Claire-lez-Gand. La rente s'élève à 4 nobles par an et est assignée *up deen heelft van den huus ende van der erven dat men eedt de Groete Siccle, staende ende ligghende up dOeghpoert* (4).

Le 26 octobre 1456, George Scakier et Geneviève Scaeps vendent à la dame Cathérine Bogaerts, grande maîtresse du Béguinage de N. D. ter Hoyen, la somme de 14 esc. gr. de surrente héréditaire et perpétuelle *euwelijker ende erfelijker surrente,* dont ils grèvent *de twen deele ende twaelfste deel van den gheelen huus, staende vooren ten voorhoofde ter Vrijdachmaerct waert, in de Lijnwaetrijnc ende achter huutcommende an Sent Jacobs kerchof ... vrij huus ende erve wesende sonder eenighe andere commer daer uutgaende* (5).

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. keure, I, fol. 36. Voyez le plan no 3.
(2) Même dépôt. F. Hôp. St-Jacques, I.
(3) Même dépôt. Reg. Keure, fol. 27, vo.
(4) Même dépôt. Reg. Keure 1398-99, fol. 55.
(5) Même dépôt. Reg. Keure ao 1465-66, fol. 19, vo.

CHAPITRE X.

DES DROITS ET DES OBLIGATIONS DU CENSITAIRE [1].

§ 1.

TERMINOLOGIE.

Le censitaire, quelque soit le droit qui régisse sa tenure, apparaît dans les actes sous le nom de *mansionarius,* de *massuwier* (2), de *inhabitor* (3), de *possessor,* de *inquilinus;* dans les actes flamands sous celui de *besittere* (4), de *tsensere* (5). A Gand, une terminologie spéciale désigne le tenancier du droit domanial dans les domaines du comte

(1) Nous n'avons pas cru devoir consacrer un chapitre spécial aux droits et obligations du censier ou seigneur foncier. Cette question est résolue implicitement par le chapitre X, en effet à l'obligation du censitaire de payer le cens correspond au profit du censier le droit au cens; à l'obligation d'acquitter des droits de mutation, le droit de prélever ces droits, ainsi de suite.

(2) Paweilhar de Liége § 103, 104.

(3) A Cologne, Hœniger, Kölner Schreinsurk, Ap. 3, III, 31.

(4) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, fol. 55, acte du 28 juillet 1379.

(5) Charte de Bruges, nov. 1304, § 11, Warnkönig, Flandr. Staats- u. Rechtsgesch., II, nº 66.

et les immunités ecclésiastiques de St Pierre et de St Bavon. On l'appelle *hospes, mansionarius, homo comitis, laet,* et sa censive *laetscepe* (1).

Une possession perpétuelle dut forcément conduire à l'expropriation du censier au profit du censitaire. Déjà dès le XVIe siècle, la terminologie atteste la transformation du droit du tenancier en droit de propriété en nous présentant le censitaire sous le nom de propriétaire. Les seigneurs fonciers eux-mêmes l'inscrivent comme tel dans leurs terriers et rien d'étonnant. Aux XVIIe et XVIIIe siècles, l'acheteur d'un terrier n'entend pas acquérir des *terrains* mais uniquement un ensemble de *cens*, qui lui apparaissent comme autant de rentes constituées; à ses yeux le censitaire prend la place d'un simple débirentier. Voici comment les RR. PP. Dominicains font leurs inscriptions dans le terrier, qu'ils rédigent vers 1601 d'après un vieux registre foncier qu'ils ont acheté :

Heer ende Meester Cornelius Norbertus Bartholmeessens presbyter, Joffrauwen Joanna ende Anna Bartholomeessens, sijn twee susters, PROPRIETARISSEN VAN EEN HUYS ENDE ERFVE, *staende ende gheleghen buyten de Walpoortbrugge* .... GELT JAERLIX XXX GROTE, ITEM II CAPOENEN A 30 GR. HET STICK (2).

Au siècle dernier, lors de la mutation d'une censive, le seigneur foncier inscrit dans son terrier qu'un tel lui a été déclaré comme propriétaire : ALS PROPRIETARIS BEKENT GEMAEKT, HIER TEN BOUCKE VAN DEN HUYSE, STEDE ENDE ERFVE (3).

---

(1) Il en est de même à Ypres.

(2) Arch. Com. Gand. Cleene Landboecken door de Stadt ghecocht, Landbouck van Wieze, fol 2; de même fol. 3, 6, 7 etc.

(3) Même dépôt, Ibidem, no VII, fol. 10.

§ 2.

LES DROITS DU CENSITAIRE.

Arnold, Gobbers, Jaeger et Rosenthal nous parlent dans leur dissertation des droits et des devoirs du censitaire ; ils en font même l'objet principal de leur étude, puisque la propriété urbaine leur paraît avant tout une question de pur droit privé. Quoique ce côté de la question ait été généralement bien traité par ces auteurs, nous croyons cependant utile d'y revenir, d'abord parce que nous pensons pouvoir fournir en cette matière des renseignements nouveaux, ensuite et surtout parce qu'il s'agit de considérer ici encore la distinction fondamentale que nous avons établie entre la censive urbaine libre et la censive domaniale.

Le contrat d'accensement confère au censitaire le droit de posséder et de jouir, il lui attribue le *dominium utile* en même temps qu'un droit réel dans la chose. La possession constitue le caractère essentiel de la tenure, tout acte d'accensement l'exprime clairement *ad possidendum hereditario jure, possidere in perpetuum;* le censitaire lui-même s'appelle parfois *possesseur* (1). A la différence de la censive domaniale, il est de la nature même de la tenure du droit urbain de s'aliéner librement. L'acte peut contenir cette clause de libre disposition. Le 13 novembre 1357, la ville de Gand donne à cens à Jacques Willebaert une habitation (chambre) moyennent 5 esc. par. par an, il est dit expressément que le censitaire fera de la chambre ce qu'il lui plaira : *ende mids desen sal Jacop vors. ende syne naercommers de vors. camere horboren euwelike ende maken ende temmeren derinne al dat sij*

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, V, fol. 42, acte 30 juin 1376.

zullen willen tharen profyte ende makent hancx ende anclevende an syn huus (1).

Le droit du censitaire est perpétuel et héréditaire : *in perpetuum jure hereditario possidere ; tenen eeuweliken ende erfeliken tseinse nemen.* Les héritiers le trouvent dans la succession, se le partagent ou l'attribuent à un seul moyennant le paiement d'une soulte aux cohéritiers.

Le contrat d'accensement à son origine est solennellement dressé en présence de multiples témoins et revêtu des sceaux des principaux figurants. Dans la suite ces formes se simplifient, surtout pour la censive urbaine, qui se constitue par la comparution des parties devant les magistrats municipaux et l'inscription dans le registre scabinal. L'accensement équivaut en quelque sorte à une vente : il y a un objet (immeuble accensé) ; un prix (cens à acquitter) ; un vendeur ; un acheteur. Dans certaines sources on se sert même des expressions réservées à la vente pour désigner l'acquisition d'une censive. Dans un registre terrier de St Bavon nous lisons : *Fulcro* EMIT *Godescalci Silvestris* HEREDITATEM HEREDITARIO JURE — *Willelmus de Weputte* EMIT *partem terciam de terra Walteri Scuren* HEREDITARIE (2). A Cologne, du moins dans la paroisse des SS. Apôtres, on se sert couramment des expressions *emere aream ea conditione ut annuatim in perpetuum . . . sol. persolvantur — acquirere aream in proprietatem,* avec stipulation du cens à payer (3). Ailleurs, comme à Ypres, le contrat d'accensement nous apparaît au contraire comme un contrat à titre gratuit. L'abbé de Grimberghe, accensant en 1220 une maison à Salomon de Vos et à ses héritiers *sub annuali censu 60 sol. flandr. monete,* dit en terminant : *Ut autem hec donatio rata permaneat . . .* (4).

---

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, I, fol, 11.

(2) Cart. de St-Bavon, n° 146, a° 1220.

(3) Hœniger, op. cit., Ap. 3 III, 34; — 3, 31.

(4) Bibliothèque d'Ypres. Reg. Rubrum.. fol. 43.

Le censitaire a le droit de bâtir sur la parcelle du sol, qui lui est concédée, c'est même là généralement le but de l'accensement (1). Le contrat mentionne fréquemment cette faculté. Lorsque l'archevêque de Rheims divise sa *cultura* en 1183, il l'abandonne aux bourgeois *ad domos construendas et novum ibidem burgum pariter edificandum* (2). Une telle mention n'est cependant pas nécessaire, puisque, sauf le cas de stipulation contraire, le censitaire a le droit de disposer à son gré du terrain. C'est ce que nous affirme en 1443 un certain Quansims qui prend à cens un terrain, sis à Gand à la porte de Bruges. Comme il désire y élever des habitations, les voisins l'en empêchent sous prétexte que le terrain est commun. Quansims expose devant les échevins qu'ayant pris légalement le terrain à cens, il lui est loisible d'en faire ce qu'il lui plaît. Les juges admettent ce motif et décident *dat de vors. Arend Quansims . . . den vors. grond van erven sal moghen behuusen, daer up doen temmeren, ende metsen up dats hem ghelieft, ende emmer sijnen vrijen wille doen der mede als met sinen propren goede sonder enich empechement* (3). Il faut une stipulation expresse pour enlever au censitaire le droit de construire sur l'*area.* Les abbés de Saint Pierre et de Saint Bavon défendent parfois de bâtir sur la terre concédée, si celle-ci est décimale *et quae terra decimalis est ad presens, et fuit a tempore a quo memoria non existet, et debet in perpetuum remanere dictae ecclesiae decimalis, et quod inaedificare non poterunt de caetero in eadem* (4).

Nous nous heurtons ici à une grave question : à qui appartient la propriété de la maison construite par le

---

(1) La charte de la reine Mathilde de 1191 dispose qu'un chacun pourra librement construire sur sa terre.

(2) VARIN, Arch. Admin. I, f. 402. — Voyez aussi p. 458 et p. 502.

(3) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, fol. 10. Procès du 26 juillet 1443.

(4) Contrat passé entre l'infirmerie du Poortacker et Philippe Meuze, évêque de Tournai en 1281. DIERICX, Mém. II, 642, note 1.

censitaire, est-ce au constructeur ou au seigneur foncier ? Arnold (1) dans sa savante dissertation a pleinement prouvé que le censitaire avait seul la propriété de ce qu'on appelait dans les sources de l'époque la *melioratio,* et nous aurions pu nous dispenser de revenir sur cette question, si Gobbers n'avait cru devoir combattre l'opinion d'Arnold (2). Selon lui le droit du censitaire à l'*amelioratio* ne constitue pas un droit indépendant, il se confond avec le droit à l'objet accensé. Voici en quels termes il s'exprime : *Sein Recht an der Besserung ist ein Bestandtheil seines Recht am Object. Diese Sache liegt so einfach, dass es unbegreiflich erscheint, wie Arnold auf weiten Umwegen das eigentliche Rechtsverhälteniss der Besserung zu ergründen sucht und schliesslich dann zu der Selbständigkeit des Rechts der Besserung gelangt. Das Recht der Besserung ist seinen Ursprung nach von dem Leiherecht nicht unabhängig* . . . . (3); et plus loin nous lisons : *Wir dürfen als annehmen, dass es in Köln kein selbständiges Recht an der Besserung gab, geschweige denn ein Eigenthum daran* (4). Aussi en cas de retour de la censive pour non-paiement du cens, la *melioratio* suit le sort de l'*area,* non pas parce que le seigneur foncier a sur elle un droit tout spécial mais parce qu'elle représente une partie du sol (5).

En affirmant l'union intime de la maison et du sol, en se représentant la superficie comme une partie du fonds, Gobbers incline vers l'application du principe romain *superficies solo cedit,* or cette règle de droit était absolument inconnue

(1) PP. 172 et suiv.

(2) Nous avons refuté en long et en large l'opinion de Gobbers sur l'origine de la censive urbaine. Nous abordons ici le second point sur lequel Gobbers est en divergence d'opinion avec Arnold. Voyez plus haut p. 68.

(3) P. 30.

(4) P. 32.

(5) P. 32.

dans le droit du Moyen-Age. Il oublie que la maison est un meuble, qu'elle se vend, se déplace, se démonte en un instant, que juridiquement elle n'adhère pas plus au sol que la table et les bancs qui la garnissent. Elle est si bien un meuble que la coutume de Saffelaere (4 février 1260) croit devoir stipuler que celui qui amènera sa maison hors de la *villa* encourra une amende de deux sous (1). D'autres lois édictent des pénalités contre celui, qui transportera sa maison ou qui la démontera pendant la nuit (2). Les sources établissent une distinction constante entre l'*area* et la *domus : l'area* est chargée du cens et le seigneur foncier à la directe sur elle; la *domus* est la propriété de censitaire (3). Elles nous montrent constamment le censitaire vendant, donnant sa maison indépendamment du sol qui la supporte. Les *Kölner Schreinsurkunden* nous fournissent de nombreux exemples (4). Les documents de Gand sont on ne peut plus explicites. Henri de Donze donne en 1282 à l'abbaye de Saint Pierre : *medietatem domus et masurae* SINE DOMISTAGIO, *existentium ante monasterium Sancti Petri Gandensis. . . . . medietatem dicte domus et masure ad ipsum pertinentem* (5). L'expression *sine domistagio* est fort exacte, puisque le donateur n'avait pas à donner le fonds, qui appartenait à l'abbé, seul et unique propriétaire dans la seigneurie; il pouvait au contraire parfaitement disposer de ses meubles. Les nombreux exemples, dans lesquels

---

(1) Van Lokeren, ch. et doc. de l'abbaye de St-Pierre, I, n° 707 : *Qui propriam domum extra villam de Saffelaer deduxerit, solvat domino 2 sol., qui domum emerit in villa de Saffelaer et eam de villa asportari fecerit, solvat de qualibet marcha 12 denarios.*

(2) Warnkönig, V, urk. 55, p. 100. — E. Verwys et J. Verdam, Middelnederlandsch Woordenboek, 's Gravenhage, depuis 1882, v° *Huusbrec.*

(3) Pour autant que nous puissions appliquer à ûn meuble le terme *propriété* que la terminologie de l'époque réserve spécialement à la propriété immobilière libre.

(4) Hœniger. Op. cit., M. 1, I, 2; — Ibid. 3; — Ibid. 5; — I, II, 4.

(5) Arch. de l'Etat de Gand. Cart. St-Pierre n° 1, vol. II, fol. 202.

nous voyons le censitaire engager, grever, aliéner tout ou partie de sa maison, disent explicitement que l'acte juridique porte uniquement sur la maison et non pas sur le fonds *(huus sonder erven — domus sine hofstatt)* (1). Vice versa le seigneur foncier vend l'*area* seule sans la maison(2). Dans la vente d'un ensemble de cens fonciers, on distingue le cens grevant le fonds et la maison, *up thuus ende up derve,* du cens grevant uniquement le fonds, *up derve van den huse* (3). Le 12 septembre 1360, Jourdain ser Sanders, Pierre ser Simoens et Jean Utendale, *propriétaires du sol et de la maison,* dite *t Torreke,* sise au marché du Vendredi, *vendent la maison en toute propriété* à Pierre de Coninc tandis qu'ils *donnent à cens le sol* au même Pierre de Coninc pour 1 liv. gros par an (4). Le 20 novembre 1386, la maison est de nouveau vendue séparément avec mention de la charge foncière établie en 1360 (5).

Sans doute nous voyons très souvent le cens acquitté tant pour la maison que pour le fonds, mais il importe de remarquer que le cens, frappant à l'origine uniquement l'*area,* finit par passer à la maison, comme le droit de propriété du censitaire à la superficie finit par s'étendre à l'*area.* Nos sources nous présentent de très fréquents exemples de censitaires, tributaires du fonds, propriétaires de la maison, qui remettent au seigneur foncier la maison et le fonds pour les reprendre à un

---

(1) Arnold, p. 383, Bâle a° 1297; — Ibid. p. 414, a° 1306. — Arch. Com. à Gand. F. Hôp. St-Jacques, III, ,acte du 6 mai 1402; — Ibid. acte du 29 juillet 1429; — Comptes communaux, I, fol. 93 v°; — Reg. de la Keure, fol. 27 v°, a° 1374; — Ibid. fol. 28, etc. etc.

(2) Cf. un ex. 2° Cart. de Gand p. 55, a° 1317. L'analyse de cet acte est fautive, elle mentionne la vente d'une maison dite *de Bonte Leeu* or il s'agit de la vente du fonds, *hofstede,* par le censier. C'est là une erreur que nous avons mainte fois constatée dans les analyses.

(3) Voyez Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, 1420-21, fol, 28.

(4) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, fol. 4.

(5) Même dépôt. Reg. Keure, fol. 20 v°.

cens plus élevé que le cens primitif payé pour l'*area* (1) ou bien encore le censitaire accense la maison à un tiers en stipulant que le nouveau censitaire paiera outre la redevance nouvelle le cens foncier qui grève déjà le fonds (2). A partir de ce moment maison et fonds constituent la censive.

Si le censitaire n'avait pas la propriété exclusive de la maison de bois qu'il a achetée et placée sur le fonds accensé, on ne comprendrait pas pourquoi on stipule que les améliorations resteront au propriétaire, et on ne verrait pas davantage pourquoi on défend au tenancier de faire des améliorations.

Une difficulté apparente réside dans ce fait qu'en cas de retour de la censive pour non-paiement du cens, la maison accompagne toujours le fonds. Ce retour s'opère, non pas comme le suppose Gobbers, parce que la maison est considérée comme une partie intégrante du sol, mais en vertu d'une clause pénale spéciale, insérée très souvent dans l'acte d'accensement, ou en vertu du droit du créancier gagiste au gage donné. Très souvent le censier exige que le censitaire construise une maison en déans l'année, afin de s'assurer un gage certain. Le 3 novembre 1425, Cathérine ser Sanders donne à cens à Jean Scamps un terrain, sis derrière la rue du Bourg, et fait promettre au censitaire *binnen den eersten jaere te doen maekene een huus up de vors. erve in contre-*

---

(1) Il va sans dire que cette cession de la part du censitaire n'est pas gratuite. Elle constitue une opération analogue à l'arrentement.

(2) Voici un exemple : Le 4 juillet 1380, Jean Borluut donne à cens à Pierre van Calkene une chambre, sise sur le terrain de la ville, pour 28 esc. par. par an. Le censitaire paiera en outre le cens foncier qui grève le fonds au profit de la ville : *Kenlic zij etc. dat Jan Borluut, filius Jans soene, heeft ghegheven teenen eeuwelicken chinse Pietere van Calkene,* EENE CAEMER *van de drien die hi hadde staende over de Vriedagsmaerth* UP DER STEDE ERVE VAN GHEND, *dats te wetene de middelste caemere van den drien, elcx siaers* OMME 28 SC. PAR. ENDE BOVEN-

pande (1). La clause générale d'amélioration est même régulièrement insérée dans les actes d'accensement (2).

Pour achever notre démonstration, nous ajouterons que quelques chartes municipales exigent du bourgeois un certain patrimoine, comme condition *sine qua non* de l'acquisition de la bourgeoisie. Ce patrimoine ne doit pas être immobilier, il peut consister en un capital d'argent ou en une maison, *propria domus* (3). En déclarant la propriété d'une *propria domus* suffisante, la loi implique que la maison constitue à elle seule une valeur propre et indépendante. Une propriété compliquée, comme se la figure Gobbers, n'existe pas.

La propriété de l'*amelioratio,* distincte du sol, est une création du droit germanique. Le droit romain ne nous présente rien de semblable. La théorie des impenses ne saurait trouver son application ici, elle comprend plus ou moins, se rapporte aux immeubles comme aux meubles, établit certaines règles pour l'évaluation des impenses etc. Quant à la *vertio in rem,* elle ne s'applique pas davantage puisqu'elle appartient à la théorie des obligations.

DIEN, SO SAL PIETER VORSEIT JAERLICX GHELDEN DE LANDCYNS DIE UUTER ERVE VORSEIT JAERLICX GAET DAER DESE CAEMER UP STAAT, SONDER MINDERINGHE VAN DEN 28 SCEL. Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 24, texte cité par Diericx, Mém. I, p. 127, note 1.

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, fol. 41; — Cf. un autre ex. Ibid. fol. 3 v°, a° 1357.

(2) *Es sculdech de vors. plecke van erven te beterne ende niet te ergherne.* Actes d'accensement 28 mai 1398. Reg. Keure, fol. 58 v°; — 3 novembre 1374. Reg. Keure, fol. 8 v°; — 30 juin 1376. Reg. Keure, fol. 42, etc.

(3) Ch. d'Abbeville, § 8, Mon. du Tiers-Etat, IV, p. 10. — Ch. de Middelburg, KLUIT, Hist. Crit. Holl. et Zél. III, p. 296. — Laon, GIRY, Documents, p. 18. — Le droit de Lubeck implique que le censitaire est propriétaire de la superficie, puisqu'en cas de vente il est obligé de donner la préférence au *dominus fundi* qui peut acheter la maison pour le prix fixé par deux experts. — HACH, Das älteste Lübische Recht. Code I, art. 87, p. 212. — Voyez plus haut p. 170.

Dans les pages suivantes, nous passerons successivement en revue les principaux droits du censitaire. Ces droits sont : aliéner, grever, engager, louer.

A. **Aliéner.**

La censive libre, profondément différente de la censive domaniale, tant par la naissance que par le droit spécial qui la régissait, devait inévitablement se distinguer de cette dernière par ses caractères juridiques. Autant la seconde était imprégnée d'un caractère de dépendance vis à vis du *dominus fundi,* autant la première était libre et indépendante. Le propriétaire d'un grand domaine tenait en effet dans une étroite dépendance la personne et les biens de son hôte. Celui-ci ne pouvait vendre sans son autorisation expresse, et en cas d'aliénation, il devait présenter d'abord le bien au seigneur foncier, comme à Arras, ou bien le lui remettre avec prière d'en investir l'acquéreur, comme à Bâle et généralement ailleurs; il devait acquitter des droits de mutation, des droits d'inspection, autant d'obligations qui lui rappelaient sans cesse sa situation dépendante. Au contraire, la tenure, créée sous l'empire du droit *quod wicbilde vocatur,* n'était rattachée à l'ancien propriétaire que par l'obligation d'acquitter le cens. La libre aliénation constituait un de ses caractères fondamentaux, nous pouvons même dire qu'elle en était le caractère essentiel. Dans le privilège de Radolfzell de 1100, on la considère comme inhérente au *jus fori* concédé. Lorsque l'évêque de Beckum abandonne aux bourgeois en 1245 sa *curtis episcopalis,* l'écoutête exige formellement que les nouvelles tenures soient régies par le droit urbain *civibus ad firmam locavimus .... tytulo juris quod Teutonico wicbeletherecht dicitur sub annua pensione,* et on stipule au profit du cen-

sitaire comme conséquence de ce droit qu'il pourra librement aliéner *(vendere)* ou accenser de seconde main *(dimittere)* et que les aliénations ne seront valables que pour autant qu'elles seront faites *consilio et censensu ratmannorum de Beckum* (1). A Lubeck, lorsque Arnulf, abbé du couvent St Jean, acquiert *jure hereditario* les *areae* achetées par l'évêque Henri, il est dit expressément que les terrains se trouveront sous l'empire exclusif du droit urbain, et que le censitaire pourra les aliéner librement *libere vendat,* tout en donnant la préférence au seigneur foncier et en garantissant le cens *salvo censu monasterii* (2). Arnold, Gobbers, Jaeger et Rosenthal, qui prêtent à la censive une évolution en trois stades que la tenure libre n'a certainement pas connue, voient dans la libre aliénation le dernier degré de ce développement. Gobbers (3) allègue deux actes du XIVe siècle, où nous lisons *ita quod jure hereditario obtinebit et* DIVERTERE POTERIT QUOCUMQUE VOLUERIT. Nous faisons remarquer que ces deux actes sont extraits des registres scabinaux, qu'ils se rapportent à des tenures libres du droit urbain et qu'ils ne peuvent clore la série des actes de provenance purement ecclésiastique, sur lesquels Gobbers s'est basé pour caractériser les différentes phases de l'évolution de la censive à Cologne. Déjà au XIIe siècle, la tenure s'aliène librement dans la partie marchande et industrielle de la ville. Nous le montrerons à l'aide des *Schreinsurkunden* et pour être plus complet, nous croyons utile de jeter un coup d'œil général sur la tenure du droit urbain à Cologne et sur le constraste qu'elle présente avec la tenure domaniale.

Dans l'étude de la propriété à Cologne, il importe de diviser les inscriptions scabinales en deux grandes caté-

---

(1) Texte communiqué par Philippi, op. cit., p. 22.

(2) Ibidem, p. 21.

(3) Voyez plus haut p. 68.

gories : celles qui se rapportent aux biens ecclésiastiques, et celles qui concernent les propriétés civiles. Il faudrait même faire davantage : reconstituer le territoire primitif de la ville, comme nous l'avons fait pour la ville de Gand, et étudier la propriété dans les diverses parties qui le composent.

La propriété *jure civili* est aux mains des bourgeois et soumise comme partout à l'empire exclusif du droit urbain, dont les tenanciers tiennent à s'assurer la protection. Vers 1135, Richlinde, occupant la moitié d'une maison *jure hereditario,* la déclare devant les magistrats de la ville afin de confirmer sa possession *banno et pace civilis attestacionis* (1).

Vers 1135, Herman et Richmut achètent une *area quam capitali conventu prefecti urbis et omnium civium banno et quod vulgo dicitur pace potestati sue nullo calumpniante subdiderunt* (2).

Quand Ricquinus, chanoine des SS. Apôtres, et sa sœur Méthilt acquièrent d'Ensfried et de ses héritiers leur *hereditas,* ils déclarent l'obtenir *ad jus civile et urbale sub bono testimonio in proprietatem* (3).

Les inscriptions de la paroisse de Saint Géréon nous montrent l'extension du droit urbain dans des terres jusque là non soumises à son pouvoir. A peine les fortifications de la ville sont-elles reculées en 1180, que les habitants se précipitent sur les terrains nouvellement incorporés pour les couvrir de leurs habitations. Théodéric, frère de l'église des SS. Vierges possède des *agros censuales sitos juxta Placgazzen infra exterius vallum ci-*

---

(1) Hœniger. Op. cit.. M. 1, I, 9.

(2) Ibid. M. 1, IV, 1.

(3) Ibid. Ap. 3, III, 31. Il s'agit ici de l'acquisition du domaine direct comme le prouve l'acte de 3, III, 31 combiné avec 3, IV, 2; 3, IV, 4 et 3, IV, 5. — Cf. Hœniger, Jahrb. für Nat. œkon. XLII.

vitatis. Il en fait donation à son église et dispose que les champs *(agri)* seront couvertis en fonds à bâtir *(areae), ut ibi fierent aree legitime et domus edificarentur.* On ménage les intérêts des tiers, détenteurs de ces terres : *Unde et illi ad quos agri pertinebant quantum ad dominium proprietatis, et illi ad quorum len* (1) *pertinebant, positi coram nobis in palatio nostro licentiam nobis dederunt ut inde reciperimus nostrum urkunde* (2) *et hanc veritatem secundum nostrum jus civile signaremus in cartulis testimoniorum nostrorum quod et fecimus* (3).

Loveradis et son fils Henri Virlinc possèdent une *area super vetus vallum;* ils arrivent au palais *venerunt supra palatium,* et divisent leur terrain *in quinque areas* pour les donner *quinque hominibus ad edificandum* (4). Nous connaissons ces cinq censitaires : ce sont des artisans qui prennent la parcelle à cens *ad omne jus civile* (5).

Le prêtre Théodoric concède à cens *domum et aream... omni jure civili et hereditario ad possidendum* (6).

La tenure du droit urbain assure au censitaire le droit de libre disposition :

C. 1180-1189, Gérard et sa belle-fille Ida acquièrent une censive avec la faculté d'en disposer librement : *hereditatem sic acquisiverunt in propietatem ut vertere possint quo velint* (7).

C. 1180-1189, Lambert acquiert la moitié d'un censive *ad jus civile et urbale in proprietatem ut vertere possit quo velit* (8).

---

(1) Censive.

(2) Testimonium, droit civil à acquitter en cas d'aliénation.

(3) Hœniger. Kölner Schreinsurk. Ger. 2, V, 8. L'acte est malheureusement incomplet.

(4) Hœniger. op. cit. Ger. 2. VI, 11.

(5) Ibidem, Ger. 2, VI, 12-13-14-15-16.

(6) Ibid, Ger. 3, V, 1c — cf. aussi 3, V, 1a et 1b.

(7) Ibid, Ap. 3, IV, 5 combiné avec 3, III, 31.

(8) Ibid. 3, II, 34; — Voyez aussi 3, II, 35; — 3, I, 34.

La stipulation expresse de la libre disposition n'est cependant pas requise pour que ce droit existe au profit du censitaire. Ainsi nous le constatons dans la paroisse de Saint Martin bien qu'aucun acte d'accensement ne l'exprime explicitement (1).

A l'occasion d'une aliénation, les contractants doivent payer une certaine imposition *ob hanc causam dedit amam vini civibus* (2) — *uti sint sibi testes* (3); — *et hoc coram judicibus et civibus fecerunt, quibus amam vini presentavimus, ut nobis sint testes, si necessitas nobis ingruerit* (4). Ce droit, payé pour jouir de la paix, s'appelle même *jus civium* (5).

La tenure, qui relève d'un établissement ecclésiastique, diffère profondément de celle que nous venons de voir. Lors d'une mutation immobilière, le consentement du *dominus fundi* est rigoureusement exigé. Un certain Gerbert, pressé par le besoin, avait remis sa censive, grevée de 24 sous, dont un *ad cameram episcopi* et 23 à l'abbesse de Vileke, à deux de ses amis Henri et Rodolphe. Cette aliénation ne pouvait être valable aussi longtemps que la censive n'avait pas été rapportée à l'abbesse et remise par elle *propria manu* aux nouveaux censitaires. Aussi les contractants refont l'acte juridique *ab integro renovabant et secundario confirmabant ita ut supradictus Gerbertus eandem hereditatem sub plurimorum qui astabant testimonio omnino abbatisse dimitteret* sous la condition expressément stipulée *ut eam Heinrico et Rudulfo (et eorum heredibus) tribueret.* L'abbesse investit les nouveaux censitaires *abbatissa vero hereditatem illam liberam a presentibus judicatam sub eorundem testimonio Heinrico et Rudolfo libere donavit.* Enfin

(1) Dans l'inscription Mart. 3, VII, 16, la clause de la libre disposition que nous y rencontrons a un autre sens. Il s'agit du partage d'un bien entre copropriétaires avec stipulation que chaque copartageant fera de sa part ce qu'il voudra.

(2) Hœniger, op. cit., Mart. 1, I, 4.

(3) Ibid., 1, I, 8.

(4) Ibid., Mart. 1. V, 5.

(5) Ibid., Mart. 1, III, 7.

pour assurer à l'acte une entière et irréprochable publicité *ne dolus alicubi intrandi haberet (potestatem) set undique res rata et firmiter munita permaneret, inter cives S. Martini rem totam tertio renovabant quibus amam vini ut testimonium supra hec preberent, donabant* (1). Dans cette opération juridique, nous constatons trois actes parfaitement distincts : d'abord une aliénation par le censitaire, ensuite le rapport au seigneur foncier et l'investiture des nouveaux acquéreurs, enfin la publicité devant les *cives Sancti Martini.* Le second de ces actes fait défaut dans la mutation de la propriété *sub jure civili.*

Vers 1165-1169, la même abbesse de Vileke et sa congrégation donnent à cens une maison avec l'*area* à un certain Winand, à sa femme Mathilde et à tous leurs enfants légitimes, sous condition que *si Winandus et uxor sua Mathildis et legitimi eorum liberi, dum vixerint, hereditatem illam in manus alienas vendere voluerint, per manus abbatisse quecunque fuerit et consensu totius congregationis illud fieri debet* (2).

A Cologne, non seulement nous constatons l'investiture de l'acquéreur par le seigneur foncier en cas de mutation, mais aussi celle de l'héritier. Un certain Théodoric, censitaire de l'abbaye de St Martin, meurt en laissant trois fils comme héritiers. La censive fait apparemment retour au *dominus fundi* puisque l'abbé remet la tenure à l'un des fils, nommé Jean et à sa femme Béatrice : *Abbas et conventus S. Martini hereditario jure remiserunt Johanni et uxori ejus Beatrici post mortem Theodoreci patris predicti Johannis domum annuatim pro 21 sol.* L'héritier investi partage la maison avec ses deux cohéritiers Théodéric et Rembodon

(1) Hœniger, op. cit., Mart. 1, VI, 4. Nous voyons dans cet exemple remarquable l'action simultanée de l'abbesse et des échevins de la ville en matière de juridition foncière. Plus tard le magistrat urbain agira seul.

(2) Hœniger, op. cit. Mart. 4, IV, 10.

en stipulant que chacun d'eux paiera à lui ou à ses héritiers un cens de sept sous soit la troisième partie du cens entier (1).

Si les aliénations de la propriété régie par le droit urbain se font régulièrement *coram civibus et scabinis*, celles des propriétés tenues des établissements ecclésiastiques s'opèrent *coram judice, officialibus et parrochianis*. Le prévôt Wiricus rachète vers 1150, au nom de l'abbé de Saint Trond Gérard, une censive mouvant de son église et tenue par Winricus, fils de Bernerus. Le vendeur et ses héritiers procèdent à l'accomplissement des formalités de l'effestucation *in presentia judicum et parrochianorum*, et l'acheteur paie le droit dû aux paroissiens de St Martin : *pro his testimonium parrochianis persolvit idem prepositus* (2). Ces *judices* et ces *parrochiani*, qui figurent ici, ne sont certainement pas à confondre avec les *scabini civitatis* et les *burgenses* que nous avons vus ailleurs. Les *Schreinsurkunden* mentionnent encore les *officiales parrochie S. Martini*. Ainsi vers 1149-1159, plusieurs habitants prennent à cens *hereditario jure tabernas juxta monetam sitas ab officialibus parrochie S. Martini* (3). Certaines parties se choisissent un avoué. Everard et sa femme Agnès (c. 1149-1159) acquièrent une *area* de l'abbesse de Sainte Marie et de la congrégation de cette église moyennant un cens foncier annuel de 4 sous. Le tout se passe *coram judice et advocato quem sibi elegerunt et magistris* (4).

Le caractère patriarcal est encore manifeste au commencement du XIIIe siècle dans le domaine de l'abbaye de Ste Marie. Nous n'y rencontrons que le sous-accensement puisque la propriété de la seigneurie appartenait exclusive-

---

(1) Circa 1197-1215. Hœniger, op. cit., Brig. 3, X. 17-18-19. Cette règle n'est cependant pas commune à toute censive d'origine domaniale. Nous la croyons particulière à la paroisse de Ste-Brigitte.

(2) Ibid., Mart. 2, I, 49.

(3) Ibid., M. 3, II, 29.

(4) Ibid., op. cit., Mart. 3, I, 37 (ou 3, II, 24).

ment à l'abbaye et que celle-ci pouvait seule accenser de première main. Dans l'acte de sous-accensement on rappelle régulièrement le cens primitif dû à l'abbaye (1). La juridiction foncière est exercée par les membres de la *familia.* La constitution de censive faite au profit de Cunza, femme de Henri Halverogge, est passée *coram preposito et domesticis et coram magistris ejusdem officii* (2). D'autres actes se font *coram vicario prepositi per sententiam familie ecclesie* (3) — *coram hiis qui tenent hereditatem ab ecclesia qui vocantur huzgenozin* (4).

Dans la paroisse de Saint Laurent, habitée particulièrement par les Juifs, les *vicini* jouent un rôle important dans la publicité des aliénations. Ils apparaissent à côté de l'autorité publique; les formalités de la tradition et de l'effestucation s'accomplissent en effet *coram potestate civitatis et coram vicinis suis absque contradictione* (5). Quand le juif Vives et sa femme Agnès achètent un terrain à Othon, fils du riche Segewinus et à sa femme Eveze, ils l'acquièrent *presentibus parrochianis S. Laurentii etiamque potestate civitatis consistente ibi,* de nombreux *vicini* figurent à l'acte en qualité de témoins et la date est indiquée en ces termes : *Hoc autem totum factum est eo tempore quo Egebreth (qui Judeus fuit) et Harduwic, filius Giroldi, erant magistri vicinorum parrochie S. Laurentii et Wezel Neldere et Marcheman, filius suus, vocatores erant vicinorum predictorum* (6). Les parties paient aux *vicini* un certain droit, consistant régulièrement en une aime de vin, exceptionnellement en fruits (7).

---

(1) La situation est identique dans le domaine de Saint-Pierre-lez-Gand où l'abbé est seul *héritable.* Le sous-accensement y est pratiqué surtout par les bourgeois, établis dans la seigneurie, qui y trouvent un moyen pour soustraire leur censive à l'autorité de la coutume locale au profit du droit du *Portus.* Cf. p. 198.

(2) Hœniger, op. cit., Dill. IX, 1, 3, circa 1215-1230.

(3) Ibid., Dill. 1, V, 4, c. 1210-1225.

(4) Ibid., Dill. 1, IX, 6, c. 1231.

(5) Ibid., op. cit., Laur. 2, I, 3.

(6) Ibid., Laur. 1, IV, 2. 1135-1152 ; — Voyez aussi 1, VI, 2.

(7) Ibid., Laur. 2, III, 9; — 1, VIII, 10.

Nous avons heureusement conservé la coutume de la paroisse de Niederich (1). Le régime des biens y fait l'objet de nombreuses stipulations : sur treize articles six se rapportent à cette matière. Le § 2 déclare que les contestations relatives aux héritages seront jugées d'après le droit de la paroisse : *in his placitis legalibus qui libet civium nostrorum, quicquid de hereditate sua tractare habent vel respondere inpetenti persolvent et determinabunt apud nos non alibi et hoc jure nostro.* L'aliénation de tout héritage se fait *presente comite vel advocato* (§ 3) et la prestation d'une mesure de vin à cette occasion est de rigueur. Ces formalités assurent à l'acquéreur la protection de tous les paroissiens *nostrum est illi succurrere et defendere contra quemlibet impetentem* (§ 7). Douze sénateurs jugent au sujet des propriétés *super hereditates jura dicent et dijudicabunt,* après avoir été semoncés par l'évêque ou par son envoyé § 5.

A Gand, comme à Cologne, une distinction profonde existe entre la tenure libre et la tenure domaniale au point de vue du droit de libre disposition. Le détenteur d'une tenure *secundum jus civitatis* aliène sa censive sans devoir requérir le consentement exprès du seigneur foncier ou lui donner la préférence. L'aliénation ne pouvait cependant pas se faire à l'insu du seigneur foncier, qui avait intérêt à connaître le nouveau censitaire tout autant qu'un créancier ses débiteurs. Aussi le censitaire était obligé de déclarer la vente à son censier, qui inscrivait dans son terrier la mutation intervenue. Très souvent le seigneur foncier était présent à l'acte ou y figurait comme témoin (2). Il en était même régulièrement ainsi quand la censive relevait d'un établissement public. Le 6 mars 1397, Jean Coelgaert vend sa censive, payant 34 gros au chapitre de Ste Pharaïlde ; on ter-

---

(1) Hœniger, op. cit., *Traditiones et leges in parrochia Nietherich.* circa 1150, I, pp. 51 et 52.

(2) Voyez le texte plus haut p. 155.

mine l'acte en mentionnant la présence du seigneur foncier dans la personne d'un mandataire : *Hier over was als ontfanghere ende lantheere in de name van dien van Sente Verhilden Johannes van Singhem* (1). — Le 21 avril 1374, Thierry van den Koernaerde achète la censive de Jean Houtscalde, sise sur le terrain de l'hôpital St Jean. La vente est faite en présence des échevins et de celle du censier : *Dit was ghedaen in scepenen camer in den ghemeenen hoop van scepenen van der keure in Ghend,* DERBIJ ENDE DER OVER SYNDE ALS LANDHEER IN DEN NAME VAN DIEN VAN SENTE JANS HUUS BROEDER GILLISE DEN WENNE (2). — Lorsque la mutation se faisait devant des hommes héritables, on choisissait de préférence les seigneurs fonciers lorsque ceux-ci jouissaient de cette qualité. Le 9 septembre 1371, Jean et Wederic Graman, prêtres, donnent à Marguerite, une maison payant à titre de cens foncier au curé de St Jacques 29 esc. 4 den. par., à la gilde de Ste Cathérine de l'église Saint Jacques 7 esc. 4 den. par., au Saint Esprit de Saint Jean 14 esc. 8 den. et 1 *allinc* par., et à Godefroid Utenhove 14 esc. 8 den. par. Assistaient à la donation Gauthier Achillas et Jacques van den Boengaerde, curés à Saint Jacques, *Thomas Bette* au nom du Saint Esprit de Saint Jean, *Jean Utendale* pour la gilde de Ste Cathérine et Godefroid Utenhove *alse lantheeren van den huuse,* et en qualité d'hommes héritables dans la ville *Thomas Bette* et *Jean Utendale* (3). — En 1368, la vente d'un franc bien, dont une dépendance payait un cens de 40 esc. par. à l'église Saint Jacques, se fait en présence du seigneur foncier Jean van Arlebeke, pris en même temps comme homme héritable (4).

Dans tous ces cas une adhéritance et une déshéritance ultérieure devant le censier étaient inutiles. Lorsque le seigneur foncier n'avait pas été présent à la mutation faite de-

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure XV, fol. 42.
(2) Même dépôt. Reg. Keure, fol. 27 v°.
(3) Même dépôt. Reg. Keure, fol. 5 v°.
(4) Même dépôt. Reg. Keure, fol. 34.

vant la juridiction urbaine, le vendeur était obligé de déclarer devant le censier qu'il s'était déshérité de sa censive et qu'il y avait adhérité un tiers acquéreur. Souvent les parties stipulent expressément dans l'acte l'accomplissement de cette formalité de publicité. Le 13 mai 1373, dame Marguerite van Zonneghem fait donation pour cause de mariage à sa sœur Gertrude de la moitié de sa censive; elle s'engage dans l'acte à accomplir devant le censier toutes les formalités nécessaires à tel temps que la donatrice et son futur époux le désireront : *Vort heeft gheloft te commene vore den landheer, up dies herve dat dit huus ende stede staet, so welke tijt dats hare Gheertrude ende Jacob vors.* (futur époux) *vermanen zullen ende daer ute te gaen van dese eelft van de vors. huus ende stede Gheertrude vors. der toe te doene* (1). — Le 20 décembre 1373, Baudouin van Munte vend sa censive à Jacques Jours avec promesse de satisfaire aux formalités exigées devant le censier : *So heeft Boudin van Munte ghelooft Jacoppe vors. te doene te desen vors. huus vore den landheeren also hy sculdich es te doene* (2).

La déclaration d'effestucation du censitaire était inscrite par le seigneur foncier dans son terrier. Citons l'exemple d'une inscription faite par le receveur de la ville dans le terrier communal en 1442 : *Kateline van der Wedaghe* (censitaire) *es commen vor mij als lantheere* (représentant de la ville) *ende es afghegaen van eenen huuse, die staet an de Walpoerte, ende heeft over ghegheven Jacop den Coepman* (acheteur) *al trecht van den vors. huuse* (3).

Au XVIe siècle, il fut expressément arrêté dans la coutume de Gand que toute vente et toute imposition de charge devaient être portées à la connaissance du seigneur foncier

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, fol. 26. Dans l'espèce l'effestucation ne se fait pas immédiatement puisque la donation est conditionnelle.

(2) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, fol. 14.

(3) Arch. Com. de Gand. Eerflick Rentenboec der stede. VII, fol. 128.

sous peine de non-existence, et que même la connaissance du censier l'emporterait sur celle des échevins (1).

La situation de la tenure dans les terres non-soumises au droit urbain était ici encore totalement différente de la tenure libre du *Portus*. En cas d'aliénation, le censitaire devait demander le consentement du seigneur foncier et l'investiture de l'acquéreur. La Terre de Ste Marie, où l'abbé de St Bavon exerçait le domaine direct, n'était pas encore annexée à la ville marchande (1299), lorsque les échevins et les administrateurs de la maison des Lépreux y achetèrent à Baudouin Dodekin une terre soumise à un cens foncier de 3 sous par an au profit de l'abbaye. Ils reçoivent de l'abbé leur investiture : *Et hanc* (terram) *de manu abbatis . . . receperunt,* et acquittent des droits de mutation *et inde prout justum erat emptionem solverunt* (2). — En 1368, quand Henri de Vorhoute et sa sœur donnent leur maison au curé de Saint Sauveur *domum suam cum domistagio sitam sub dominio temporali (abbatis Sancti Bavonis),* l'abbé intervient activement et rédige la charte (3).

En février 1231, Gosuin van der Hellen vend à Alexandre, fils de Baudouin Braem, huit bonniers de terre, sis dans le domaine du châtelain. Daniel, seigneur de Ayshove, de qui relève la terre, émet l'acte et déclare que la vente est faite *in presentia mea hominumque meorum* et qu'il a

---

(1) Cout. de Gand, Rubr. VI, 1, tome I, p. 27. — Ibidem, Rubr. VI, 18 et 19. Prenons un exemple d'application. Primus vend sa censive à Secundus devant échevins et ne déclare rien au seigneur foncier. Ensuite il la vend à Tertius sans paraître devant les magistrats mais il fait inscrire l'acquéreur dans le terrier de son seigneur foncier, lequel des deux acquéreurs restera victorieux dans l'action revendicatoire? Tertius, puisque la connaissance du seigneur foncier l'emporte sur celle des échevins.

(2) Diericx, Mém. sur la ville de Gand. I, p. 589 note. — Lorsqu'en 1228, l'abbé de St Bavon autorise dans ses terres la construction du couvent de la Biloque, il stipule : *Ita quod dictum monasterium terras in fundo Sancti Bavonis nullo penitus modo* SINE ASSENSU ABBATIS SANCTI BAVONIS *acquirat.* Cartulaire de St Bavon, no 166.

(3) Ibidem. Mém. II, pp. 413 à 415, note 1.

conféré l'investiture à l'acquéreur *et eandem terram prefatus Alexander de manu mea suscepit sibi et heredibus suis a me et ab heredibus meis in perpetuum libere possidendam* (1).

Deux grands obstacles s'opposaient à la libre aliénation de la censive : le retrait *jure proximitatis* ou le retrait lignager et le retrait *jure dominii* ou le retrait seigneurial. Le premier n'est pas incompatible avec le droit urbain, le second est exclusivement domanial. Disons un mot de l'un et de l'autre.

Le droit lignager se rattache au principe du vieux droit germanique qui veut le maintien des biens dans la même famille. En certaines villes, le retrait perdure à travers tout le Moyen-Age, ailleurs il disparaît devant les nécessités économiques, exigeant la circulation des biens et la mobilité de la terre. En général, il est supprimé dans les grands centres de commerce et d'industrie, comme à Gand où il est officiellement aboli en 1191 (2); il se maintient par contre à la campagne, et dans les petites localités (3). Le privilège, accordé aux habitants de Brusthem en 1175, s'il autorise le possesseur d'un bien immobilier à l'engager librement *pretermissis omnibus cognatis suis,* l'oblige en cas de vente à présenter

(1) V. Van der Haeghen, Kl. ten Walle, Pièce 2, p. 2.

(2) Cette abolition ne vaut que pour la ville marchande en faveur de laquelle la charte est donnée. Elle semble être l'indice d'une très grande liberté, car voici la teneur du texte : *Est autem* TANTA LIBERTAS OPPIDI GANDENSIS *quod si quis hereditatem suam* INFRA JUSTITIAM OPPIDI *contentam* VENDERE VEL INVADIARE VOLUERIT, LICET EI, *nec aliquis* RATIONE CONSANGUINITATIS VEL PROXIMITATIS *poterit contradicere.* Une situation opposée règne à Cambrai, § 16 du grand privilège de 1184. W. Reinecke, Gesch. der Stadt Cambrai bis zur Erteilung der Lex Godefridi (1227), Marburg 1896, P. J., nº 1.

(3) Nous parlons d'une manière générale. Dans la keure d'Eecloo et de Caprycke, octroyée en 1240 par Thomas et Jeanne, il est dit qu'un chacun peut vendre librement sa terre *nullo obstante propinquitate,* après avoir annoncé la vente à l'église *per praeconem et hoc die dominica semel tantum.* Warnkönig, texte all., III, nº 232.

l'immeuble à son plus proche parent en présence de témoins; si celui-ci ne l'achète pas, il ne pourra élever dans la suite aucune prétention à la propriété de cet immeuble (1). La keure de La Hulpe du 3 juin 1230 dispose plus longuement encore au sujet du retrait lignager. Celui, qui désire aliéner son héritage, l'offre à ses proches parents en présence des échevins *debet illam (hereditatem) offerre propinquis suis coram scabinis.* Si l'un d'eux réclame un délai, on lui accorde quinze jours. S'il ne se présente pas comme acheteur en déans cette quinzaine, il perd tout droit. Si la vente est faite en présence des parents et qu'aucun d'eux ne proteste, toute prétention ultérieure est considérée comme non avenue. Au contraire si l'aliénation se fait à leur insu, ils peuvent revendiquer pendant an et jour. Après ce délai leur droit est prescrit (2).

A Ypres, le *jus proximitatis* existe encore au milieu du XII[e] siècle comme l'atteste l'acte par lequel, vers 1147, Théoduin et sa femme Mabille donnent à l'église Saint Martin *mansuram in foro jacentem.* Guillaume, frère du donateur, intervient à la donation pour renoncer au droit de préférence, qu'il possède en qualité de parent : *Sciendum preterea quod Willelmus, frater prefati Theodewini, cui mansure emptio, si venalis fuisset, jure hereditario proximo loco cessisset, coram legitimis testibus id juris quod in ea habebat pro anima sua ecclesie concessit* (3).

A Amiens, l'héritage doit être présenté tout d'abord au plus proche héritier, sinon l'acquéreur peut être inquiété dans sa possession pendant an et jour *viderte et sciente herede* (4).

---

(1) Bormans, Ord. de la Principauté de Liège, p. 25.

(2) Brab. Yeesten, I, p. 633, XXVIII.

(3) Nélis et Feys, Cartulaire de la Prévôté de S[t] Martin, I, n° 15. Nous ne rencontrons plus dans les actes de la première moitié du XIII[e] siècle, relatifs aux immeubles régis par le *jus ville Iprensis,* la mention de ce retrait.

(4) Mon. du Tiers-Etat, I, p. 112.

Examinons la situation dans les villes allemandes et choisissons à cet effet des centres de commerce comme Lubeck et Hambourg. A Lubeck, le concours des héritiers est nécessaire à la validité de l'aliénation, du moins pour une certaine catégorie de biens : *Hereditaria bona id est* TORFHACHTEIGEN *nemo potest impignorare, vendere vel dare* SINE HEREDUM CONNIVENTIAM (1). En cas de vente, il faut donner la préférence aux héritiers : *debet offerre proximis heredibus, adhibitis sibi duobus vel plurimis probatis hominibus.* Si l'héritier n'achète pas, le vendeur peut vendre librement *secundum justiciam civitatis* (2). Un droit semblable régit à Hambourg la vente de la propriété dite *erve*, sise *bynnen desser stad unde bynnen dessem wicbelde* (3). Ici cependant l'offre ne sera faite qu'aux deux plus proches héritiers, tandis qu'à Lubeck le texte est général (4). A Dortmund, les statuts décident que l'homme mourant ne peut rien donner *nisi de consensu heredum.* S'il est en bonne santé, il lui est défendu de vendre sans le même consentement (5).

Le retrait *jure dominii* ne se rattache pas comme le retrait lignager au vieux droit germanique. Il est de création postérieure et son origine remonte au *Hofrecht.* La constitution de la tenure domaniale n'entraînait pas, nous l'avons vu, les mêmes conséquences que celle de la tenure libre (6). Homme et terre se trouvaient vis à vis du grand propriétaire foncier dans un même degré de servitude et il n'était pas plus loisible à l'homme d'aliéner son fonds que de s'en aller. Dans la suite ces liens si étroits se relâchèrent insensiblement, et

---

(1) HACH, Das älteste Lüb.-Recht, Cod. I, art. 4, p. 186.

(2) Lüb. Urk. B. I, n° 32, p. 39.

(3) Stadtrecht de 1270, I, 8, éd. Lappenberg, p. 5.

(4) Ibidem, I, 5b, p. 3. — III, 12, indique les degrés de parenté.

(5) FRENSDORFF, Dortm. Statuten, I, 14 p. 28; — Voyez le cas de vente par nécessité, II, n° 9, p. 50 et n° 27, p. 54.

(6) Cf. p. 235.

le tenancier, en acquérant une certaine liberté personnelle, assura en même temps à sa terre une plus grande mobilité. Le censitaire put désormais aliéner son fonds mais à condition d'obtenir le consentement du seigneur et de lui présenter tout d'abord l'héritage avant d'en disposer au profit d'un tiers. Le *dominus fundi* se réservait ainsi le moyen de rentrer dans la pleine propriété du fonds, de l'*attraire* à lui. C'est là ce que nous appelons le droit de retrait domanial, *retractus jure dominii.* Ce droit constitue un phénomène juridique absolument nouveau. On ne pourrait le confondre avec le *jus protimeseos* de l'emphytéose romaine puisque ce droit ne créait à charge de l'emphytéote qu'une pure obligation et que le *retractus dominii* au contraire assurait au seigneur foncier, en cas d'aliénation clandestine, un droit de revendication contre tout tiers acquéreur ou même opérait le retour de plein droit de la censive au seigneur foncier.

Le droit de retrait *jure dominii* existait à Utrecht au profit du chapitre, qui y trouvait une sûre garantie contre l'occupation des maisons claustrales par les laïques (1). Il se rencontre aussi à Arras (2), à Wurzbourg (3) et ailleurs. A Senlis, comme le chapitre voulait se prévaloir de ce droit, des différends éclatèrent entre les chanoines et les bourgeois détenteurs de terres canoniales. Par accord conclu en 1239, il fut convenu que dorénavant le retrait domanial ne pourrait s'exercer contre un bourgeois devenu acquéreur d'une censive tenue du chapitre : *quod capitulum non potest ad se retrahere mercatum tanquam magis propinquum* RATIONE DOMINII (4).

---

(1) MÜLLER, Over Claustraliteit, p. 54.

(2) GUIMAN nous le décrit dans son cartulaire (édition Van Drival, p. 258).

(3) ROSENTHAL, op. cit., Appendice, nº 9.

(4) FLAMMERMONT, Instit. Mun. Senlis, P. J., nº 12, dans la Bibl. de l'Ecole des Hautes Etudes, fasc. 45.

A Gand, bien que le droit de retrait *jure dominii* proprement dit n'existe pas, nous constatons néanmoins un certain droit de préférence que nous désirons caractériser ici. Deux parties pouvaient convenir qu'en cas de vente l'héritage devrait tout d'abord être présenté à l'une d'elles. Une telle stipulation, subordonnée à la libre convention des parties, ne pouvait nuire aux nécessités économiques. C'est ainsi que sire Jean Uten Zwane, en aliénant, le 28 août 1379, l'*area* de sa propriété, dite *au Cygne,* sise rue Haut-Port et restée jusque là allodiale, tout en se réservant la propriété de la superficie, reprend le fonds à cens avec clause que si jamais il se décide à aliéner la maison, il donnera la préférence au seigneur foncier : *Voort so heeft mer Jan gheconsentert waert dat hij syn recht van de vors. huussinghen die hij up tijd van nu daer ane heeft ofte dat hem toecommen mach bij versterften of ghecrighen bij cope ofte in wat manieren dat ware vercopen wilde dat hij dat Boydine of Willekene vors.* (1) SOUDE GHEVEN TE KENNEN ENDE DE NAESTE WESEN SOUDEN OMME TSELVE DATTER EEN ANDER OMME SOUDE WILLEN GHEVEN ENDE HEBBEN SOUDE (2). Un tel droit de préférence est fréquemment stipulé au profit du copropriétaire. La fille de Jean de Mirabello et Nicolas Utenberghe possèdent en commun une maison, chacun pour moitié. Le 13 mars 1357, ils conviennent, en présence de deux hommes héritables, que si l'un d'eux veut vendre ou louer sa moitié, l'autre jouira d'un droit de préférence (3). Ce droit

(1) L'acheteur de l'*area,* devenu seigneur foncier par suite de l'accensement.

(2) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 2 v°. — A Lubeck, le droit de préférence du seigneur foncier à la superficie est inscrit dans la coutume urbaine : *Si in area quisquam edificavit, nemini vendere poterit edeficia vel ediffipare nisi domino, cuius est area, primum exhibeat et si velit, secundum estimationem bonorum virorum emat.* HACH, Das älteste Lübische Recht. Cod. I, art. 87, p. 212.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 32. — Procès relatif à l'exercice du droit de préférence, ibid., I. fol. 137.

de préférence, stipulé au profit du copropriétaire en cas de vente ou de location (1) dès la première moitié du XIVe siècle, finit par passer dans l'usage et fut officiellement inscrit dans la coutume rédigée au XVIe siècle.

B. **Grever.**

Le caractère héréditaire du cens foncier le rendait immuable. Si l'on peut dire qu'il correspondait à l'origine à la valeur du fonds concédé, dans la suite il s'établit rapidement, grâce au développement économique urbain, une grande disproportion entre la redevance foncière et la valeur du sol. Le censitaire, profitant de la plusvalue acquise par sa tenure, constitua à côté du cens primitif la rente héréditaire et perpétuelle, la rente viagère et la rente rachetable. Lors de la création d'une charge nouvelle, le seigneur foncier devait inévitablement intervenir puisque la censive était le gage de l'acquittement du cens foncier et que surcharger l'immeuble, c'était mettre ce cens en péril. Aussi, la constitution d'une rente ou la stipulation de quelque autre charge, alors même qu'elle frappait une tenure libre, se faisait toujours devant le censier. De très bonne heure déjà une loi écrite ordonna à tout censitaire de comparaître devant le seigneur foncier et devant un homme héritable au moins : *zo wie huus hevet staende up ander mans erve, dat huus ne mach hij niet beschuldeghen no becommeren en zij voor den ghenen dies de erve es ende voor eenen erfvachteghen man ofte meer* (1). Le cens foncier était privilégié. Premier en âge, il fut à juste titre premier en rang et couvert le premier par le gage concédé par le censitaire.

---

(1) Pour la location, voyez pp. 261 et suiv.

(2) Privilège du comte Guy, Arch. Com. Gand. Cleene Landboecken VII, annexes fol. 4 v°.

Parfois dans le contrat d'accensement le tenancier s'obligeait expressément à ne pas grever son fonds, mais cette stipulation n'intervenait généralement que lorsque l'objet de l'accensement, et partant le gage du cens, était un fonds non bâti, une prairie, dont la valeur n'était suffisante que pour garantir la redevance foncière (1).

C. **Engager.**

Le censitaire pouvait engager sa censive pour sûreté d'une dette mobilière. La constitution de gage était commune tant à la tenure libre qu'à la tenure domaniale. Elle dut être en usage de très bonne heure puisque les premiers privilèges s'en occupent. L'acte le plus ancien que nous avons trouvé à Gand est extrait d'un registre terrier de Saint Bavon. Il remonte à l'année 1220 : *Willelmus Ropere invadiavit terram filiorum Wlfers XIII marcis ad XV annos. Reinerus ... invadiavit terram Ecgart que jacet in Villa S. Bavonis pro XXX marcis et mansuram prope terram pro IX fr. XXV d. pro ledo* (2). Des exemples plus récents abondent dans nos registres scabinaux. Jean Cortyn et Elisabeth sMeis, empruntant 50 liv. gros tourn. monnaie de Flandre à Simon van der Sickelen, lui donnent en hypothèque, le 21 nov. 1371, leur maison bâtie sur le terrain de Jean van Coudenbrouc (3). En cas de non paiement de la dette, le créancier peut s'approprier le bien engagé.

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure, V, fol. 41, acte du 26 juin 1376.

(2) Cartulaire de S[t] Bavon, n° 146.

(3) Arch. Com. de Gand, Reg. Keure, fol. 10. — Exécution des débiteurs le 5 décembre 1371. Le délai pour l'exécution de l'obligation conventionnelle n'était donc que de quinze jours.

Nous pensons qu'à Gand, le gage restait en possession du débiteur. Ailleurs sa constitution entraînait une véritable aliénation temporaire : le censitaire-débiteur se déshéritait de son bien et adhéritait le créancier gagiste. Cette propriété provisoire devenait définitive par le non accomplissement de l'obligation. Il en était ainsi à Cologne, où la possession uniquement basée sur le droit de gage, s'appelait *urwedde* (1).

D. **Louer.**

Lorsque le bail à terme fit son apparition dans la ville, les censitaires furent à peu près seuls à même à en faire usage, puisque la plus grande partie du sol urbain se trouvait accensée et que les alleux étaient generalement occupés par leurs propriétaires.

La censive, forme intermédiaire entre la propriété et le louage, dut nécessairement disparaître du jour où les relations économiques exigèrent une plus grande mobilité du sol. Les charges foncières, immuables et perpétuelles qui la grevaient, étaient trop incompatibles avec le principe de la libre circulation des biens pour ne pas rendre leur maintien impossible. Le bail à terme ou le louage, en respectant la complète intégrité de la propriété et en assurant au bailleur le retour de la jouissance de l'immeuble à l'expiration d'un certain nombre d'années, se prêtait admirablement à toutes les variations que subissait la valeur immobilière. Il garantissait un revenu au bailleur et à celui qui n'était pas propriétaire les jouissances de la propriété (2). Ainsi naquit à côté des pro-

---

(1) Hœniger, Kölner Schreinsurk., Sev. 1, II, 1. — 2, III, 9, — ibid., II, reg. 6, v° urwedde.

(2) Voyez plus haut les considérations que nous avons émises pp. 74 et suiv. et p. 77.

priétaires libres et des censitaires une troisième classe de tenanciers d'une espèce particulière : les locataires. De nouvelles coutumes se formèrent insensiblement pour régir cette institution nouvelle et lorsqu'un usage plusieurs fois séculaire leur eut reconnu une réelle efficacité, elles furent consignées dans les coutumes écrites, rédigées dès la fin du XVe siècle. Plusieurs d'entre elles se retrouvent dans notre Code Civil et il ne sera peut-être pas sans intérêt de les voir à l'état embryonnaire dans les actes du Moyen-Age (1).

Nous pensons que le louage à terme plus ou moins rapproché, tel que nous le pratiquons, fut précédé d'une forme moins parfaite, le bail viager. En effet, nous constatons que les exemples les plus anciens du bail à terme se rapportent au bail viager et que cette forme disparaît insensiblement, dès la fin du XIVe siècle, devant l'usage de plus en plus prédominant du louage simple. Nous ne prétendons cependant pas établir une filiation chronologique rigoureuse entre la censive, le bail viager et le louage, et il serait peut-être plus exact de dire que ces deux dernières formes naquirent simultanément sous l'action des mêmes facteurs économiques.

Comme les contemporains n'avaient pas à leur disposition une terminologie toute faite, ils recoururent forcément à celle qui était employée dans les actes d'accensement. Nous avons déjà eu l'occasion de le constater à Cologne (2). Une semblable confusion régnait dans les titres flamands. A Ypres, le *loyer* s'appelle *rente* et *prendre*

---

(1) Il est étonnant que dans les villes de Flandre, économiquement si développées, le droit écrit ait fait si tard son apparition. Dans les villes allemandes, dès le XIIIe siècle, la coutume est mise par écrit. Le *Stadtrecht* de Hambourg, rédigé en 1270, consacre le privilège du bailleur (VI, 15, éd. Lappenberg, p. 32); à Lubeck, la coutume de 1220-1226 établit la responsabilité du locataire en cas d'incendie (Urk. Buch Lübeck, I, n° 32, p. 42). A Cologne la coutume de Niederich date du milieu du XIIe siècle (Kölner Schreinsurkunden).

(2) Page 78.

à rente est synonyme de louer (1). A Gand, des exemples analogues se présentent quoique assez rarement (2). Dans la suite la terminologie se spécialise et se précise avec d'autant plus de netteté que les concepts juridiques se dessinent plus clairement. Les termes de loyer, location, preneur, bailleur, sont parfaitement définis au XVIe siècle.

L'acte le plus ancien, que nous avons retrouvé à Gand, date du mois de mai 1220. Il concerne la location d'un terrain par Baudouin, aumônier de Saint Bavon, à une veuve nommée Lisemonde sa vie durant : *fundum qui jacet inter claustrum Sancti Bavonis et veterem Lisam, Lismode relicte Waslini Brusch,* AD VITAM SUAM *ad preces ejusdem Lismode assiduas* POSSIDENDUM CONCESSIT (3). Cependant le louage était déjà connu dès le XIIe siècle, puisque dans la keure octroyée par Philippe d'Alsace à la ville de Gand, il est défendu de louer des étaux sur le marché du comte (4). Comme le développement économique de cette cité fut très rapide, le louage dut y faire de très bonne heure son apparition. Dans la donation que fait le châtelain de Gand en décembre 1255 à dame Immesoete, on signale *unam peciam terre jacentis juxta vallum quam Willelmus de Tilia quo ad vitam suam est possidendus* (5). Le 24 juin 1309, une certaine Avezoete prend à bail *te haren live sonder oer* une terre appartenant à l'église d'Eecloo (6).

Au XIVe siècle, les baux viagers sont nombreux dans nos registres scabinaux. L'hôpital Saint Jean loue générale-

(1) Citons au hasard dans la collection des chirographes (Arch. d'Ypres) un acte de 1266 constatant le bail d'une terre pour 20 ans. Voyez l'exemple de mai 1255 relaté à la page 259.

(2) P. 83, note 3.

(3) Cart. de S. Bavon, n° 132.

(4) § 22 : *Nemini* IN FORO COMITIS STALLOS LOCARE *licebit, quod si locaverit et veritate super hoc convictus fuerit 60 sol. comiti dabit.* WARNKÖNIG, tome I, P. J., n° 12. Il s'agit ici non pas du *forum* du *Portus* mais du *forum* existant dans le Vieux-Bourg ou la ville du comte.

(5) V. VAN DER HAEGHEN, Klooster ten Walle, n° 8.

(6) Idem, n° 9.

ment ses biens pour la vie d'un ou de deux preneurs. Ainsi, le 7 janvier 1373, il donne à bail à Goossin Van der Straten et à Catherine, sa femme, une maison sise rue Saint Georges : *also langhe alse Goessin ende zijn wijf vors. beede leven zullen ende den lancxt levende van hembeeden gheel te behoudene te zinen live* (1).

Le 23 décembre 1368, Jean Van den Hamme, fils de François et Pierre, fils de Hughes, louent à Jean Pitteman et à Catherine, sa femme, leur vie durant, la maison dite *t Semynkel,* sise rue longue de la Monnaie : *dese huringhe durende te Jans ende te Katelinen sijns wijfs live vors. ende sgheens live gheel die lanxt leven sal van hem beeden* (2).

Les parties conviennent aussi que le bail durera non pas seulement durant la vie du preneur mais durant celle du bailleur ou d'un des bailleurs, s'ils sont plusieurs. Tel est le cas dans l'espèce suivante : le 11 octobre 1378, Jean Huerlebloc et Marie, sa femme, louent à Gilles Van den Spieghele une maison, sise rue longue de la Monnaie et appelée *t Wielkin,* avec stipulation que le bail durera pendant la vie de la femme du bailleur *ende dese huringhe durende also langhe als Marie Jans wijf vors. leven sal* (3).

Le bail à terme rapproché était usité en même temps que le bail viager. En 1265, la Table du Saint Esprit de l'Eglise Saint Nicolas louait les neufs greniers qu'elle possédait dans le vaste entrepôt des grains, sis devant le port, quai aux Herbes : *tCoerne huus dat staet up de Leie bachten Polennaes, de heene heleft est seleggheests van huse ende van heerve, de side Sente Michielsbrigghe waert. Ende*

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 12 v°. — L'hôpital loue de même trois maisons sises rue S. George, le 28 fév. 1372 v. s., ibidem fol. 20. — Voyez encore les baux du 19 juin 1373, ibidem, fol. 33; du 13 oct. 1373, ibidem, fol. 12 v° et 27; du 17 févr. 1374 v. s., ibidem, fol. 28 v°; du 17 févr. 1398, F. Hôp. S. Jean, Carton V.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 21.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 8.

hyr toe boren IX graenres, vive voren ende viere bachten. De hoeverste voren hi ghelt III lib. siaers; daer naest onder voren XL s. siaers; daer naest onder voren XL s. siaers; daer naest onder voren dat es de nederste voren XXX s. siaers. De hoeverste graenre bachten die boert ter ander side an den huus. Daerna onder bachten hi ghelt XXX s. siaers; daerna onder bachten XXXII s. siaers; daerna onder bachten XXV s. siaers; daerna onder bachten dat es de nederste bachten XX s. siaers. Summa van desen huse XV lib. ende XVII s. alsment verhuurt al (1).

Dès la seconde moitié du XIVe siècle, les baux à terme fourmillent dans nos registres aux inscriptions de biens.

A Ypres, où nous avons l'heureuse fortune de posséder des documents innombrables du XIIIe s., les baux de cette époque ne sont pas rares. La superbe collection des chirographes nous en offre maint exemple.

En août 1250, Adam Edwart, bourgeois d'Ypres, loue *une maison et en la maison un plankiet et le moitie de un vivier qui est en coste le maison et un plankiet sor le vivier et le moitie de une pipe devant le maison et la voie de la maison truska le vivier doit estre larghes 5 pies et toute la tere ki afiert a la maison, et cheste maison siet ors des portes del Temple sor le Upstal... 10 ans de Sen Remi qui vient le premier que nous atendons et chascun an 3 lb. et 8 s. dartois a Williaume Waghebart et a Williaume Screvel* (2).

En mai 1255, les échevins du Hoflant à Ypres font connaître que Nicolas de Brauwere détient pour 30 ans une demi-mesure de terre : *ende onderhalf ymet heift de voors. Clais ghenomen in chense jeghen Herbrecht Herbrechtszone, tymet omme 25 s. tote 30 jaren, ende de vors. Herbrecht heift ghestelt in panden 12 s. ervel. renten,*

(1) Arch. de l'Eglise Saint Nicolas à Gand : Rentier de la Table du Saint Esprit. Texte communiqué par F. De Potter, Gent, II, addenda.

(2) Arch. de la ville d'Ypres. Coll. chirogr. 1249-1265.

die hij heift int huus Godscalc de Moutmakere, ende tvierendeel van den onderhalven ymete lands voorn., omme te houdene vast ende ghestade de huere van den 30 jaren voornomd (1).

Bien que le louage soit une forme plus parfaite d'exploitation immobilière que la tenure, il n'est cependant pas rare de voir convertir un immeuble loué en censive. C'est généralement le cas pour les accensements, qui se font au XIVe siècle. C'est ainsi qu'il faut comprendre l'espèce suivante : en avril 1245, Thierry Baderel donne à cens devant les échevins d'Ypres à Guillaume Pastenacke et à ses hoirs *mansuram in Elverdincstrata*... QUAM AD PRESENS JOHANNES RUSE INHABITAT, *pro 22 solidis et duobus caponibus annuatim et hereditarie persolvendis.* Jean Ruse ne sait occuper la masure qu'à titre précaire et nous ne voyons d'autre manière de détenir précairement qu'à titre de locataire (2).

En avril 1271, Ghislain de Sceppere convertit son titre de possession, de preneur il devient censitaire : *Sire Willames, li prestres de Saint Eloy, Pieres Baudri et Crestiene, qui fu filge Hugelot Lotin, ont donnet et ottroiiet a Ghiselin le Sceppere le masure,* LA OU IL MAINT SUS, *en le Zudstrate, pour 6 mars et 2 saus de rente par an, a li et a son hoir perpetuelment a tenir* (3).

Dès le XIIIe siècle, les censitaires construisent fréquemment des habitations sur leur terrain et les donnent en location. Ces demeures se trouvent ordinairement sous un même toit et s'appellent *camera, cambre, camere.* Nous pouvons nous croire en présence de locataires, lorsque le censitaire en aliénant sa censive indique qu'elle est habitée par tel ou tel. Nous trouvons à Gand au XIVe siècle un exemple frappant d'un censitaire exploitant sa censive par le louage. Dans le quartier de la Nouvelle Ville, Jean Hout-

---

(1) Arch. Com. Ypres, Cartul. des Béguinages, fol. 7. Traduction flamande du XIVe s.

(2) Cartul. de la Prévôté de S. Martin, n° 161.

(3) Ibidem, n° 263.

scilde avait pris à cens de la ville de nombreux terrains, entre autres un terrain d'un seul tenant, mesurant 97 pieds, à raison de 12 deniers le pied. Il divise ce terrain en six parcelles d'égale grandeur et y construit six maisons qu'il loue. En 1374, elles se trouvent occupées par Simon de Paeu, Nicolas Van der Donc, Pierre Van de Rode, Godefroid Tucland, Henri Van de Velde et Gilles Wenemare. Jean Houtscilde figure seul en sa qualité de censitaire dans le terrier communal. Le 21 avril 1374, il vend à chacun de ses locataires la maison qu'il leur a louée, en retour d'une rente viagère de 6 esc. gr. tourn., et stipule que chacun d'eux paiera directement à la ville à titre de cens foncier 16 esc. 2 den. soit la sixième partie du cens foncier total. La ville, représentée à l'acte par son mandataire, reconnaît les six nouveaux locataires et les inscrit comme tels dans son terrier (1).

L'objet du louage urbain était généralement une maison, plus rarement une terre ou un étal. Grâce à l'extrême divisibilité du sol urbain, on rencontre tout naturellement le bail d'une partie de maison. Le 12 janvier 1376, Liévin de Maech prend à loyer la quatrième partie de la maison, appelée *in Caelmond,* sise rue Haut-Port à Gand (2). Le 31 janvier 1374, Henri Van den Brouke loue à Claire sMeyers une maison, sise au Marché aux Grains, *ute ghesteken den stalle ende den wincle die Jan Staessins al nu in huuren heeft vor thuus vors. ende der onder* (3). De même Pierre Seghers donne à bail, le 19 décembre 1368, à Jean De Jagher une cave, une chambre et un grenier, sis au Marché aux Grains (4). Les caves, si spacieuses qu'elles se prêtaient facilement à l'habitation et au commerce, étaient généralement louées indépendamment du reste de la maison.

(1) Arch. Com. Gand, à combiner Eerfl. Renteboec der Stede, II, fol. 7 et suiv.; Eerfl. Renteboec der Stede, III, fol. 18; — Reg. Keure, aº 1374, fol. 27 vº et 28.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 17.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 17.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 20.

Nous nous heurtons ici à une difficulté. Lorsque la maison appartient à plusieurs copropriétaires, qui a le droit de l'occuper et de se porter preneur des parties indivises dont la propriété lui échappe? Un procès éclate à ce sujet en 1353 entre Pierre Liefkind et Jean Van Ghendt, copropriétaires d'une maison, sise au Marché du Vendredi à Gand. Les échevins de la keure, juges en cette matière, décident que Pierre Liefkind pourra prendre la maison à bail pendant un an parce que ses enfants, dont il est tuteur, en ont la plus grande partie : *So wijsden scepenen van der cuere in Ghend, Simoen van den Kerchove ende sine ghesellen, dat Pieter vors. behouden zal tvors. huus in hueringhe omme inne te woenne een jaer lanc omme 54 lib. lichte munten, omme de redene dat zijne kindre, daer hij vocht af es, dmeeste deel der inne hebben ende Jan Van Ghend ende sijn wijf hem aldus thuus zetteden dat hijt name of zijt zoudent nemen, ende hijt doe nam* (1).

Ce précédent en matière de jurisprudence prévalut. La coutume de Gand inséra le principe dans son texte : Celui qui a le plus de droit et la plus grande part en une maison, dispose l'art. 3 de la Rubrique XVI, est préféré aux autres y ayant une part moindre, pour en prendre l'usage et la possession en sa personne, à dire de personnes à ce connaissant et au moindre préjudice de l'autre propriétaire. Lorsque les parties ont droit égal en une maison, continue l'art. 5 de la même rubrique, celui qui le premier en a la possession est préféré pour pouvoir à son choix occuper ladite maison entière les trois premières années, et après l'expiration d'icelles celui à qui l'autre moitié appartient peut prendre une égale jouissance; et la possession étant égalisée, le dernier possesseur conserve alors son option de continuer encore à retenir et occuper ladite maison pendant un même terme; et il est tenu de ce chef et de sa posses-

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 123 v°.

sion prolongée de laisser suivre une égale jouissance à son copropriétaire ayant droit à l'autre moitié; supportant respectivement toutes les réparations nécessaires et les charges (1).

La coutume ne fit que consacrer dans cet art. 5 de la rubrique XVI ce que les particuliers avaient introduit dès le XIVe siècle dans leurs conventions. Le 22 avril 1374, Guillaume Van der Houven et Jean Van Landeghem, copropriétaires d'une maison, sise dans la rue basse des Champs à Saint Pierre-lez-Gand, conviennent entr'eux que chacun à tour de rôle occupera la maison pendant deux ans et acquittera le cens foncier qui la grève (2). Il en est ainsi encore dans l'espèce suivante : le 26 avril 1398, Jean Hannaert et Guillaume Storem, copropriétaires, stipulent que Jean Hannaert possédera la maison pendant un an et six semaines attendu que Guillaume Storem a possédé la maison pendant un terme égal. Celui-ci rentrera dans la jouissance de l'immeuble à l'expiration du terme de Jean Hannaert de nouveau pour un an et six semaines et ainsi de suite jusqu'à ce que les parties conviennent d'un autre arrangement (3).

---

(1) Cout. de Gand, I, 69. XVI, art. 3 et 5. La solution donnée à cette question à Leyde nous semble plus équitable. A droit à la jouissance de la maison pendant un terme de cinq ans celui qui donne le loyer le plus élevé. Hamaker, Kb. 1508, I, 1, VIII, 271. Cette disposition ne se rencontre pas encore dans les keures de 1406 et 1450.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 28.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, XV, fol. 51. Le 29 mai 1402, Guillaume Storem abandonne tous ses droits à Jean Hannaert. — A Lubeck, régnait un droit identique, Hach, Das älteste Lüb. Recht, Cod. I, art. 65, p. 205. A Hambourg, en cas de désaccord entre deux copropriétaires, l'un d'eux estimait l'immeuble et l'autre devait dans le délai de quatre semaines ou choisir la somme d'argent ou prendre la propriété. Stadtrecht de 1270, I, 21 (éd. Lappenberg) p. 11. Voyez aussi II, 4, p. 13. — A Ypres, le propriétaire de la plus grande partie jouit d'un droit de proximité *(recht van naerhede)*. En 1498, Eloi Cappelen achète à Morant de Paeu et à sa femme Marie Dagevyls *tvierendeel van eener hofstede metten vierendeele van den huusinghen ende cateilen der up staende, zuver van renten.* En marge de l'acte on mentionne le retrait exercé

Quels étaient les droits et les obligations du preneur? Une certaine analogie existe en cette matière entre le censitaire et le locataire. Comme le censitaire, le preneur a droit à la jouissance de l'immeuble, parfois il peut disposer librement des améliorations et recourir à la sous-location; comme lui, il doit payer une redevance, fournir une garantie, entretenir la chose louée. A la différence du censitaire, qui jouit d'un droit réel, le preneur ne peut opposer au bailleur qu'un droit de créance.

L'art. 1709 de notre Code Civil définit le louage un contrat par lequel le bailleur s'oblige *à faire jouir* le preneur d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix. L'obligation de faire jouir comprend toutes les autres. Sans jouissance le contrat n'a pas de cause et le bail s'évanouit. Les actes du Moyen-Age mentionnent généralement cette obligation capitale. Lorsqu'en août 1250, Adam Edwart, bourgeois d'Ypres, prend à bail une maison avec certaines dépendances de Guillaume Waghebart et de Guillaume Screvel, les bailleurs s'engagent à assurer la paisible jouissance au preneur : *Et Willaume Waghebart et Willaume Screvel doivent tenir sein et sauf et tenant tout chou que Adam a loet a aus* (1).

Le 12 juillet 1372, Jean Pletsier loue une maison pour neuf ans. Le bailleur promet : *ende heeft belooft mids desen den vors. Janne der vors. huringhen paisiveleke te doen ghebruken sinen termin ute jeghen elken* (2).

Le preneur a donc le droit de jouir paisiblement pendant toute la durée de son terme. Des difficultés fréquentes s'élèvent à ce sujet, mais la jurisprudence scabinale reste constante en cette matière, en maintenant intact le droit du

---

par la Gilde de N. D. propriétaire de la plus grande partie : *Meester Jan van der Stichele, presbiter, als procureur van Onser Vrauwen ghilde tYpre als tmeeste deel derin hebbende, begheerde de naerhede ende partie kende se hem.* Arch. Com. Ypres, Reg. van den halmen, I, fol. 1.

(1) Arch. Com. Ypres, Coll. chirographes 1249-1265.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 36.

preneur. En 1360, un procès se poursuit entre Elisabeth Van Munte d'un côté et Victor Parys et Jean Utenberghe, tuteurs de la fille de Marie Parys, de l'autre, au sujet de la location d'une maison, sise dans la rue des Peignes à Gand. La demanderesse prétend l'avoir prise à bail de Marie Parys pour un terme de six ans. Les défendeurs essaient de lui enlever la jouissance : *van welker hueringhe de vors. Zegher ende Jan hare onghebrukech doen wilden,* mais les échevins, par sentence du 10 décembre 1360, donnent gain de cause à Elisabeth Van Munte : *Wijsden . . . der vors. Lysbetten paisiveleec te ghebrukene ende te besittene der vors. huringhe in der manieren dat soese nam ende maecte jeghen joncfr. Marien vors. ende also langhe als hare jaer duren* (1).

Un procès plus intéressant encore éclate en 1398 entre Henri Van den Steenpitte d'une part, et Jean De Man, mandataire légal de Marguerite, veuve de Pierre Miers, de l'autre. Le demandeur exige la paisible jouissance d'un immeuble qu'il a loué pour six ans encontre ladite Marguerite à partir du 15 mai 1395. Le défendeur reconnaît le bail mais il soutient en même temps qu'il est résilié puisque le preneur est en retard de payer le loyer et qu'au temps où le demandeur était à l'étranger, sa femme avait supplié la bailleresse de reprendre la maison et de casser le bail, ce que Marguerite sMiers avait fait. Henri Van den Steenpitte réplique victorieusement que sa femme n'avait pas qualité pour résilier le contrat, et le 18 février 1398 (n. s.), les échevins jugent que le preneur doit jouir paisiblement de son bail pendant six années. A la suite de ce jugement, un second procès éclate entre Alard De Brune, à qui Marguerite Miers avait reloué le bien, et Jean De Man. Alard, menacé d'expulsion, se plaint de non jouissance. Le 20 février, les échevins décident que le locataire actuel aura à déguerpir pour le 15 mai, tout en laissant entier son droit à des dom-

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 22 v°.

mages et intérêts envers la bailleresse : *den vors. Alaerde staende onverlet ende up zijn recht te volghene up de vors. wedewe omme sijn bescaethede van dat hij tvors. huus, dat hij ghehuert adde, niet ghebruken en mach also recht ghedraeght* (1).

Qu'arrivait-il en cas de vente de la chose louée? le bailleur ou l'acquéreur avait-il le droit d'expulser le preneur ? (2) Le locataire stipulait généralement dans son acte de bail qu'en cas d'aliénation son droit à la jouissance devait rester entier. Le 30 juin 1376, Daniel Ser Sanders et sa femme Agnès louent à Jean Van Waelputte la maison et la mairie du Vieux-Bourg pour six ans avec stipulation : *ende al waert dat tvors. huus namaels in ander lieder hande quame binnen de vors. 6 jaren dat Jan van Waelpitte zijre vors. huringhe behouden zoude de zes jaer ute in al der manieren dat verclaert staet* (3). De même, lorsque, le 12 septembre 1378, Jean de Hase donne à bail à François Van Ansbeke une maison pour un terme de douze ans, le preneur se prémunit contre le cas de vente de la chose louée : *temer den vors. Franssois ende sinen wive dese vors. huringhen den vors. termijn durende te behoudene ende te ghebruke wie leeft of wie sterft, wie coopt of wie vercoopt of in wies handen tvors. huus comen mach* (4).

Si le bail ne dispose pas qu'en cas de vente il continuera à produire ses effets, il contient une clause destinée à remédier aux fâcheuses conséquences d'une aliéna-

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure. XV, fol. 41 v°.

(2) Le principe, que la vente du bien loué à un tiers ne résout pas le bail, prévaut de bonne heure dans le droit germanique. On peut comprendre ce principe comme une conséquence ou bien de la saisine (Albrecht, Die Gewere, n° 798) ou bien de la confusion entre le droit personnel et le droit réel (v. Gerber, Deutsches Privatrecht §§ 73 et 180) ou bien encore comme une limitation du droit de propriété (Beseler, Deutsches Privatrecht, § 126). A Lubeck, le principe reçoit exception. Voyez p. 266, note 2.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 41 v°.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 4.

tion intempestive. Le prenèur stipule que si, pendant la durée du bail, le bailleur vend la maison louée, il jouira d'un droit de préférence et pourra acheter le bien au prix qu'en offrira un tiers. Ainsi dispose le contrat de bail de Henri Van den Brouke en date du 31 janvier 1374 : *ende gheviele dit vors. huus te coepe binnen den vors. termine dats Heinric van den Brouke altoes de naeste soude wesen omme al tselve dadt een ander hebben soude* (1). Le bail de Liévin de Maech contient une stipulation identique : *Voort es besprec ende vorwarde bij den persoenen vorscreven waert dat men dit vierendeel van desen huse vercochte dat Lievin de Maech dien coep hebben moeste, up dat hi wilde, omme tselve dats een ander hebben soude* (2).

Dans le droit moderne le bail passe aux héritiers. Déjà au XIVe siècle les parties conviennent fréquemment que le contrat de louage ne sera résolu ni par la mort du bailleur ni par celle du preneur. Dans l'acte de bail, conclu le 31 janvier 1374 entre Claire sMeyers et Henri van den Brouk, on lit : *ende voort es vorwarde al waert dat enigh van Heinricke* (preneur) *ofte van joncvr. Claren* (bailleresse) *vors. binnen desen vors. tide quamen van live ter doet dat de vors. vorwarde soude sijn ende bliven goed, vast ende van weerden sonder enigh belet van sgheens hoire diere bij den wille Ons Heeren ghestorven soude wesen ofte van iemen anders.* On stipule même une peine contre l'héritier du bailleur, qui

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 17.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 17, a° 1375 (v. s.) 12 janv. — A Lubeck, prévaut le principe *so brekt koep hure;* et cela en dehors de toute influence romaine puisque cette règle de droit est explicitement exprimée dans un document de 1480 et qu'elle était déjà antérieurement en usage. Toutefois, comme à Gand, les conséquences de ce principe sont mitigées par la clause insérée dans les baux du com. du XVe siècle qu'en cas de vente le locataire jouira d'un droit de préférence. Le principe *so brekt koep hure* ne vaut pas pour le bail viager. Pauli, Lübeckische Zustände im Mittelalter, Leipsig, 1878, p. 21. — Dans le *Landesrecht* de Dithmar de 1539, on trouve aussi à l'art. 104, le même principe : *Frye kop drift hure.* Michelsen, Sammlung altdithmarscher Rechtsquellen, p. 125.

troublerait le preneur dans la paisible jouissance de la chose louée : *ende deghene die Heinricke vors. van desen vors. huuren onghebruuc dade ofte doen wilde wie hij ware na de doot van joncvr. Claren vors. dat hij Heinricke vors. overlecghen ende betalen moeste de somme van 12 lb. gr. torn. eer Heinric uten huus trecken soude in enigher manieren ofte der huuren afgaen* (1). Nous trouvons une clause semblable dans un bail du 6 juillet 1375 : *ende wel es vorwarde ende besprec so welc van Willemme van den Ryse* (bailleur) *ofte van meester Lievine de Baertmaker* (preneur) *leeft ofte sterft binnen den vors. termine van 11 jaren dat de vors. huringhe van weerden bliven moet in der manieren vorscreven van elx hoire diere ghestorven soude wesen* (2).

Pour que la vente ne prévalût pas contre le louage, il fallait une stipulation expresse. En effet, d'après le droit commun un droit de créance — et tel est le droit du preneur — ne pouvait tenir en échec le droit réel de propriété. Toutefois comme l'équité s'opposait à l'expulsion immédiate du preneur par l'acquéreur, on accordait un délai convenable pour le déguerpissement. Nous avons allégué, il y a un instant, une sentence échevinale, rendue en 1398, qui autorisait le preneur à rester trois mois environ dans l'immeuble avant de le délaisser (3). Lorsque le 2 mai 1620, on achète une maison avec ses dépendances, sise rue du Marais, pour y ériger un mont de piété, on permet aux locataires, qui habitent les arrière-maisons, de rester en jouissance pendant un terme de 4 à 5 mois sans payer de loyer : *Is gheaccordeert dat den vercoper ende deghene in huere hebbende de achterhuysen ende erven, deselve respectivelyck sullen moghen ghebruyken den tijd van 4 of 5 maenden sonder daer voeren aen den coopere iets te moeten betalen, omme daer intusschen hem-*

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 17.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 37. La Cout. de Gand, I, XIII, p. 60 consacre enfin le principe : *Huere gaet voor coop.*

(3) P. 264. Le jugement était rendu le 20 février, le délaissement devait se faire pour le 15 mai.

lieden te voorsiene van andere woonsten (1). A Leyde, déjà en 1406 une keure dispose que le preneur conservera la jouissance de la chose louée une demi-année après la vente (2). Et notre droit moderne veut que l'acquéreur, qui désire user de la faculté qui lui est réservée par une clause expresse du bail d'expulser le fermier ou le locataire en cas de vente, avertisse le preneur au temps d'avance usité dans le lieu pour les congés (3).

Au Moyen-Age le locataire se garantissait ainsi par une série de stipulations prévoyantes contre l'arbitraire du bailleur. Les meilleures d'entre elles devinrent usuelles, entrèrent dans les coutumes écrites et de là passèrent dans notre Code Civil. La faculté, que le locataire moderne se réserve de pouvoir opter pendant la durée du bail soit pour le maintien soit pour la résiliation du contrat, se rencontre déjà sporadiquement au Moyen-Age. Les parties conviennent aussi d'un délai pendant lequel il faudra signifier le congé en cas d'option. Le 30 juin 1376, Daniel ser Sanders et sa femme Agnès donnent à bail une maison à Jean Waelpitte pour six ans. Le preneur peut opter au bout de trois ans pour le maintien ou pour la résiliation du contrat mais il est obligé d'avertir le bailleur une demi-année avant l'expiration du terme (4). De même le 25 mai 1379, Antoine Langhe Gheraerdssone loue une maison pour six ans. Tous les six mois il peut résilier le bail à condition d'avertir le bailleur un ou deux mois d'avance (5). Le 18 janvier 1398, Jean Van Adeghem loue une maison pour six ans. Il se réserve la liberté d'opter au bout de trois ans mais s'oblige à signifier le congé une demi-année auparavant (6). Après avoir oscillé entre un et six mois, le terme du congé s'est arrêté à trois mois.

(1) Diericx, Mém., II, p. 678, note 1.

(2) Hamaker, Kb. 1406, B. I, XII, 4. Voyez la keure plus explicite de 1545, III, 1, VIII, 377.

(3) Art. 1748 du Code civil.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 41 v°.

(5) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 46 v°.

(6) Arch. Com. Gand, Rreg. Keure, XV, fol. 31 v°.

Au Moyen-Age il n'existe pour le bail aucun terme d'usage. Pour les immeubles urbains la durée varie entre un et douze ans. Les termes de trois, six, neuf se présentent cependant très fréquemment.

La faculté ou la défense de sous-louer dépendait aussi de la libre convention des parties. Tantôt elle était accordée tantôt refusée tantôt concédée à condition de réquérir au préalable l'autorisation du bailleur.

Liévin de Baertmaker, prenant à bail une maison pour onze ans, le 6 juillet 1375, se réserve le droit de sous-louer : *Ende gheviel dat meester Lievine gheluste selve int huus vors. niet te woenne dat hijt andren lieden verhuuren mach van goeder tameliker neeringhen ende van goeder conversatien ende wettelijken huwelike synde* (1). Au contraire, le locataire Jean Pitteman se voit menacé d'expulsion en cas de sous-location de la maison prise à bail de Jean Van den Hamme et de Pierre, fils De Hugues (2). Les locataires de l'hôpital Saint Jean jouissent tous de la faculté de sous-louer moyennant le consentement du bailleur : *ende gheviele dat zij* (preneur) *dit huus verhuuren wilden dat moeste zijn bij consente ende wille van de broedren ende zustren van Sinte Jans huus* (3). Parfois le bailleur stipule que si le preneur use de son droit de sous-louer, il sera préféré à tout autre tiers. C'est le cas visé dans la bail de Henri Van den Brouke du 31 janvier 1373 (v. s.) : *Voort waert dat Heinric ofte syn hoir dese vors. huure niet gheel en besate den termijn vorscreven ender een ander in commen soude dats joncvr. Clare vors. ofte haer hoir de naeste souden wesen omme deselve huure dadt een ander hebben soude* (4). Et la coutume de

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 37.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 21, acte du 23 déc. 1368.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 12 v° 7 janvier 1372 (v. s.); — ibidem, fol. 20, 28 février 1372 (v. s.); — ibidem, fol. 12 v°, 13 octobre 1373; — ibidem, fol. 27, 13 octobre 1373; — ibidem, fol. 33, 19 juin 1373; — ibidem, fol. 28 v°, 17 février 1374 (v. s.); — F. de l'hôpital S. Jean, Carton V, 17 février 1398.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 17.

Gand consacre ce droit de préférence dans l'art. 2 de la rubrique XVI (1).

Le censitaire payait un cens foncier, le locataire un loyer. Le cens était en nature ou en argent, le loyer presque toujours en argent, rarement en nature. Le 11 mars 1378, Gilles Noeten prend à bail pour cinq ans de Claire Van de Pitte une maison, sise au Marché aux Grains, moyennant un loyer de 17 esc. et une mesure de pois *(halster eerweten)* ainsi que la cave pour 18 csc. et une mesure de pois (2). Le 20 novembre 1397, Jean Van Hertbuer et Lievin Goessin louent une prairie appelée *Maelham,* située derrière les Chartreux, pour neuf ans moyennant 4 liv. 10 esc. gr. tourn. par an et un demi-agneau *(alf lam)* (3). Parfois le locataire s'engageait à acquitter, outre le loyer, le cens foncier qui grevait l'immeuble. Dans ce cas, le bail l'indiquait toujours expressément, ce qui nous fait croire que dans les cas susmentionnés il ne s'agit pas d'un vieux cens foncier en nature ajouté au loyer en argent (4).

Le preneur devait payer le loyer au terme fixé par le contrat. Ce terme dépendait de la libre volonté des parties. Le bail, conclu le 13 janvier 1374 par Marguerite Van Maelmolen, établit que les 4 liv. gr. tourn. de loyer seront acquittés à raison de 1 livre tous les quatre mois (5). De même les 4 liv. gr. tourn. de loyer dûs pour la maison *t Semynkel,* sise rue longue de la Monnaie, sont acquittés à raison de 1 livre aux Quatre-Temps de l'année (6). Le paiement se fait très fréquemment à deux termes, plus rarement à l'expiration de l'année d'occupation,

(1) Cout. de Gaud, I, 69.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure VII, fol. 31 v°.

(3) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 23 v°.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 21, 23 déc. 1368; — Reg. V, fol. 17, 12 janvier 1375; — ibidem, fol. 8, 11 octobre 1378; — ibidem, fol. 26, 11 décembre 1397.

(5) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 15.

(6) Bail du 23 décembre 1368, Arch. com. Gand, Keure, fol. 21.

comme c'est le cas dans un bail de 12 ans fait entre l'hôpital Saint Jean et Gilles Parys, le 8 août 1374 : *ende zij zullen ghelden de versetene hure telken hende van den jare* (1). Très souvent le preneur paie d'avance et en bloc de loyer dû pour toute la durée de la jouissance ou pour une partie de celle-ci. Le 12 juillet 1361, la gilde de Saint George donne à bail à Gilles Van Lathem un jardin, sis près des Cinq Vannes, pour neuf ans à raison de 10 esc. gr. tourn. par an. Les gouverneurs de la gilde reconnaissent avoir reçu d'avance du preneur le loyer des six premières années soit 3 livres de gros (2). Dans un bail de six ans, conclu le 12 janvier 1376 le bailleur reconnaît avoir reçu d'avance le loyer des six années soit 7 liv. gr. tourn. et se déclare satisfait (3). Le 27 janvier 1493, un bail de deux ans, conclu entre Pierre De Rudder et Baudouin De Vuldre, ressemble à une vente dans sa formule de paiement et de garantie. On n'y indique même pas le montant du loyer mais le bailleur se déclare satisfait du prix reçu : *Pietre de Rudder kent ghehuurt hebbende jeghen Boudin de Vuldre.... een huus ende stede.... up den Reep over tScelde daer hij Pietre inne wont, twee jaer lanc ghedurende beginnende te Meye 1494 eerst commende, een sekere somme van penninghen, die hij Boudin van Pietren gheret ontfaen hebbende ende scalt hem daeraf quite ende belofde hem daer af quite te houdene jeghen elcken* (4).

Le loyer payé à la semaine mérite d'être signalé. Ce terme fut généralement en usage à Gand dans le louage des maisons de bains. Le bail n'était cependant pas conclu pour la durée d'une semaine mais pour un terme, qui dépendait de la volonté des parties et

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 41 v°.
(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 48 v°.
(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 17.
(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, LXII, fol. 41.

dont le minimum nous semble avoir été d'une année (1). Le 8 août 1361, les gouverneurs de la gilde de Saint George louent à Pierre Van der Bosch et à sa mère Marguerite Smeets une maison, sise à la porte aux Cinq Vannes, leur vie durant, à raison d'un loyer de 1 gros par semaine (2). Le 12 février 1379, Wasselin Van Caelberch prend à bail une maison de bains, sise au Pont de la Lieve, encontre Thierry Van Leyns pour six ans moyennant 39 gr. tourn. par semaine (3). Le 20 novembre 1460, Gilles Hanne reçoit à titre de preneur de Arend Donckerwolke une maison de bains, appelée *Roosendaele*, pour un an à raison de 16 gr. à payer tous les samedis, à l'exception de la semaine de Noël, de Pâques et de Pentecôte. Il ne devra aucun loyer si par suite de la crue des eaux de la rivière il lui est impossible de chauffer le bain (4). A Bruges, il n'est pas rare de voir le loyer des maisons payé à la semaine. Une ordonnance échevinale du 15 avril 1572 décide que si le locataire attend plus de deux semaines de payer son loyer le bailleur exercera son privilège : *ghestatuert es dat van alle huusekins ende rentkins binnen deser stede* GHELDENDE ACHT GROOTE DE WEKE ENDE DAER ONDERE, *indien de bewoonders laten lyden twee weken, of meer onbetaelt, zoe zal den proprietaris of verhuerdre van dien gheoorloft zijn te gaene met eenen sheeren dienaer* .... (5).

(1) La charte de juin 1262, par laquelle Marguerite, comtesse de Flandre, accorde de grandes libertés aux marchands étrangers commerçant à Gravelines porte *ke les celiers, les voltes et les maisons ke li marcheant loeront par semaines a Gravelinghes, ke il les puissent avoir et tenir an et jour* . . . WAUTERS, Preuves, p. 206.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 49 v°.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 29. — De même, un bail du 2 août 1398, Reg. Keure, XV, manuscrit inséré entre les folios 84 et 85; — Bail du 18 novembre 1417, Reg. Keure, fol. 21.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 37 v°.

(5) Arch. Com. Bruges, Reg. des Hallegeboden, fol. 409. Texte cité par Gilliodts-Van Severen : Quelle était autrefois la jurisprudence à Bruges en matière d'alignement ? Bruges, 1892, page 11.

Le bailleur se prémunissait contre le non-paiement du loyer soit par une clause pénale insérée au bail soit par la reconnaissance expresse faite par le locataire devant les échevins qu'il était redevable de certains termes déjà échus. Dans le bail conclu entre Ghislebert Stocman et Elisabeth, sa femme, preneurs, d'un côté, et Catherine de Valenciennes, grande maîtresse du Béguinage *ter Hoyen,* bailleresse, de l'autre, le 5 novembre 1375, une clause pénale très sévère vise le non-paiement du loyer au terme fixé : *Ende waert so dat Ghiselbrecht ende sijn wijf vors. niet en golden dese vors. 16 sc. gr. tor. tsiaers ten terminnen vors. ofte binnen 14 daghe daer naer ombegrepen also vors. es, so sal de grootmeestericghe van den hove vors. moghen vertheeren eene maend lanc vijf sc. gr. par. elx daeghs sonder te minderne de vors. 16 sc. gr. tsiaers up Ghiselbrecht ende up sijn wijf vors. Ende en dade ment dan niet ghenouch van der principaelre scult ende van der theere vors. so sal de grootmeestericghe ofte de bringher deses cyrographien haer ghebrec verreeken an Ghiselbrecht ende an sijn wijf vors. ende up al haer goed waer dadt ghestaen, gheleghen ende vonden sal wesen binnen Ghend ofte der buten* (1). Le 7 août 1339, le locataire Jean metter Oghen, en retard de payer son loyer, oblige devant échevins sa personne et ses biens en sûreté du paiement des termes échus : *Kenlic zi etc. dat commen es vor scepenen Jan metter Oghen in propren persone ende heeft verkent ende verlijt dat hi sculdech es, up hem ende up al tsine zo waer dat gheleghen es, Arnoude den Wayere 15 sc. grot. torn. van der huushuren van eenen jare ende vort de huushure van eene maent te gheldene onthier ende Sente Bamesse naest commende. Dit was ghedaen int scependom ser Jans Spelgiaerts ende sire ghesellen up den 7*[sten] *dach van Houstmaent a*[o] *XXXIX* (2).

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 12.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 4.

En cas de paiement, le bailleur donne fréquemment une quittance authentique de la somme reçue (1).

Très souvent des tiers se portent cautions de la fidèle exécution des obligations du preneur ou celui-ci engage sa personne et ses biens.

En mai 1255, Nicolas de Brauwere, bourgeois d'Ypres, propriétaire d'une demi-mesure de terre et locataire d'une mesure et demie, engage en sûreté de l'exécution du bail les 12 esc. de cens foncier que lui doit Godescalc de Moutmakere ainsi que la demi-mesure de terre qui lui appartient (2).

Le 19 décembre 1368, Pierre Seghers donne à bail à Jean de Jagher une cave, une chambre et un grenier, sis au Marché aux Grains à Gand, pour trois ans. Le preneur fournit les garanties suivantes : *ende dit heeft Jan de Jagher ghelooft ende versekert up hem ende up al sijn goed ende voort sijn hier af over hem borghen ende elc over al Jan de Jagher, Joessone, ende Gheerolf van West* (3).

Le 30 juin 1376, Daniel ser Sanders loue sa maison à Jean van Waelpitte pour six ans. Des tiers s'engagent solidairement pour le preneur : *Ende van al deser vorwaerden zo worden borghen over hem ende elc over al her Willem Seul ende Everaerd de Wielmaker* (4).

Dans un bail du 2 juillet 1376, Nicolas Store se porte caution et promet de payer le loyer si le preneur ne l'acquitte pas : *ende ware enich ghebrec so borghe ende hevet belooft te betaelne Clays Store* (5).

Outre le paiement du loyer, le preneur est obligé d'entretenir l'immeuble : *het huus houden van dake ende*

(1) Voyez Reg. Keure, I, fol. 107, Quittance délivrée le 8 oct. 1353; — ibidem, fol. 17 v°, a° 1378, 11 déc.

(2) Arch. Com. Ypres. Cart. du Béguinage, fol. 7.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 20.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 41 v°.

(5) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 42.

van weeghen te ghereke sonder minderinghe van der huushure. Parfois le locataire peut consacrer le montant du loyer aux réparations nécessitées par l'immeuble. Le 19 mars 1370, l'abbé de Saint Pierre-lez-Gand, voyant qu'une de ses maisons réclamait de fortes dépenses, autorise les locataires à l'occuper gratuitement leur vie durant à condition de la mettre en bon état de réparations (1). Par contre les frais d'entretien de la maison dite *in Caelmond,* sise dans la rue Haut-Port, louée à Liévin de Maech, devaient être communs entre le preneur et le bailleur : *quamer iet an te leeghene van dake ofte van weeghen dat soude Hannekin* (bailleur) *betalen sijn avenant* (2).

A l'entrée du bail, le preneur s'obligeait fréquemment à apporter certaines améliorations à la chose louée. Pour savoir à qui revenaient ces améliorations à la fin du bail, il fallait consulter la convention des parties.

En mai 1220, l'aumônier de Saint Bavon donne à bail un fonds à une certaine Lisemonde. On distingue les constructions tenant en terre à fer et à clou des frais faits en vue d'améliorer le fonds ou d'en rendre la jouissance plus commode. Les constructions pourront être enlevées par les héritiers de Lisemonde après son décès : *ita quod quicquid super fundum predictum quod clavis esset confixum eadem L. construeret, ejus heredibus post vitam ipsius deportare liceret nisi ipsa L. Sancto Bavoni illud in elemosinam in vita sua conferet.* Les frais de simple entretien au contraire ne seront pas remboursés : *Si vero aliquam expensam faceret fundum meliorando et ad commodum suum disponendo quocumque modo illam Balduinus elemosinarius ei vel heredibus ejus reddere non deberet sed libere et absolute fundum suum post vitam sepedicte Lismode rehaberet* (3).

---

(1) Van Lokeren, Chartes et Documents de l'abb. S. P., II, n° 1276.

(2) Bail du 12 janv. 1375 (v. s.). Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 17.

(3) Cartulaire de Saint Bavon, n° 132.

Le 12 septembre 1378, Jean de Hase et Claire, sa femme, donnent à bail à François van Ansbeke et à sa femme Elisabeth une maison, servant de prison, sise dans la rue du Bourg, pour un terme de 12 ans. Il est convenu que tout ce qui dans la maison concerne la prison appartient aux preneurs, qui pourront tout enlever à la fin du bail, sans néanmoins endommager la propriété (1).

Au contraire dans un bail viager du 23 décembre 1368 il est défendu d'enlever les améliorations : *ende voort so wat Jan Pitteman ende sijn wijf maken ofte doen maken ofte die lanxt leeft van hem beeden in beteringhen van den vors. huus dat en sullen sij niet moghen breken noch afdoen en ware omme meerre profijt van den huus ende omme dat bet te beterne, ende al dat zijre aldus an doen maken sullen huusvast, herdvast ende naghelvast, zijnt scerme, ghescutsele ofte so wat ware, dat sal bliven moeten metten vors. huus te Jans ende te Pieters vors.* (bailleurs) *profijte ofte van haerlieder hoire* (2).

Le 18 mars 1373 (v. s.), Liévin van Sloete prend à bail pour huit ans de Liévin de Maech l'arrière-maison *(loeve)* où il habite à raison de 36 esc. gr. tourn. par an. Il s'engage à construire à ses frais une maisonnette qu'il devra laisser au bailleur à la fin du terme : *ende dit vors. husekin sal Lievin vors. laten up de stede sonder af doen ofte eenich recht der an te hebbene ten hende van den termine* (3).

Le droit qui nous régit actuellement a admis en faveur du preneur le droit d'enlever les ouvrages qu'il a faits dans la limite de ses droits (4).

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 4.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 21.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 25. — Autre exemple, Reg. Keure, fol. 12 : 5 nov. 1375.

(4) Les art. 553, 555, 558 C. C. ne sont pas applicables en cette matière. Comme ils supposent l'inexistence d'obligations respectives entre le propriétaire et le tiers, ils ne peuvent s'étendre au cas où, comme dans le louage, il y a des obligations contractuelles.

L'art. 1733 du Code Civil dispose que le preneur répond de l'incendie, à moins qu'il ne prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit ou par force majeure ou par vice de construction, ou que le feu a été communiqué par une maison voisine. Les baux du XIVe siècle prévoient tous le cas d'incendie et le font supporter par le locataire. Un bail du 23 décembre 1368 parle à peu près dans le sens de notre art. 1733 : le preneur répond de l'incendie *en ware alleene ofte den vors. huus iet mesciede van viere dat quame van buten huus ende bij ghemeenen onghevallen van de ghebuuren* (1).

Dans un bail viager du 4 septembre 1375, on lit : *ende ghevielt dat tvors. huus verberne van viere in iet ofte in al dat zouden Jan van der Haghe ende Kateline sijn wijf* (preneurs) *uprechten ende doen maken zonder enighen cost van Mergrieten Beyaerds, van Gheeramme den Vlieghere ende van sinen wive* (bailleurs) *maer verberrent van andren viere ende Jan ende Kateline niet en wilden doen maken, so soude Mergriete, Gheram ende sijn wijf, haer hand moghen slaen an dat zij up de stede vonden zonder iemens wedersecghen* (2).

Dans un bail du 5 novembre 1375, le preneur s'engage en cas d'incendie à reconstruire la maison (3).

Dans une sous-location consentie le 4 octobre 1379 par Jean diet al doet, locataire principal, le sous-locataire assume la responsabilité de l'incendie : *ende verberne thuus van Jan Stroebant* (sous-locataire) *in viere dat ware up syn plecht* (4).

En terminant cette courte esquisse du louage, nous

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 21.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 2 v°.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 12. — Exemples analogues, 31 janv. 1373 (v. s.). Reg. Keure, fol. 17; — 30 juin 1376. fol. 41 v°; — 12 février 1378 (v. s.), ibidem, fol. 29.

(4) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 7.

ajouterons que les baux comme les ventes et les constitutions de rentes se passaient à Gand directement devant les échevins ou devant deux hommes héritables, faisant ensuite record aux magistrats de l'acte auquel ils avaient présidé, ailleurs, comme à Ypres, uniquement devant le magistrat urbain (1).

---

§ 3.

LES OBLIGATIONS DU CENSITAIRE.

A. **Du cens à prester.**

Le censitaire, en retour du domaine utile acquis par l'accensement, s'obligeait à payer un cens au seigneur foncier. Dans la tenure domaniale le censitaire se trouvait originairement dans un lien de dépendance personnelle vis à vis du seigneur grand propriétaire foncier; dans la tenure libre, le tenancier était uniquement tenu *propter rem.* Si certaines obligations pouvaient être accidentelles, l'obligation du cens au contraire était de l'essence même de acte d'accensement : une censive ne se conçoit en effet pas sans un cens à acquitter. Ce cens est nécessairement déterminé quant au taux et quant au terme d'échéance.

L'*area* répondait en tout premier lieu du service régulier du cens (2). Le contrat le stipule d'ordinaire.

---

(1) Voyez sur la matière que nous venons de traiter l'intéressante dissertation de Brünneck, *Zur Geschichte der Miethe und Pacht in den deutschen und germanischen Rechten des Mittelalters,* dans *Zeitschrift für Rechtsgesch.* Germ. Abth. I, 1880, pp. 138 à 190.

(2) A Wurzbourg, la garantie du cens s'appelle *urzaze.* Jaeger dit qu'à Strassbourg elle n'existe pas.

Le 16 mai 1376, Jean Coelins, prenant à cens un terrain pour 8 esc. par. et 6 chapons, hypothèque le fonds même concédé : *ende die 8 sc. par. ende sesse cappoenen siaers eeuweliker ende erveliker rente ende cheins heeft Jan Coelins sone vors. bekent ende versekert up de vors. plecke van erve* (1). Si l'accensement a pour objet non un terrain à bâtir mais un jardin, un pré, le seigneur foncier n'a le plus souvent pas d'autre garantie que le fonds lui-même. Dans ce cas le censitaire s'engage souvent à ne pas grever la censive d'une autre charge. Le 26 juin 1376, Arnould Bisschop accense une prairie et stipule que les censitaires ne pourront grever le fonds puisqu'il est seul gage de l'acquittement du cens *mids dat zij gheenen andren seker doen van de vors. ervelike cheinze dan metter vors. mersch* (2).

La construction que le censitaire s'engageait à élever sur l'*area* constituait une seconde garantie pour le seigneur foncier. Celui-ci, en cas de non acquittement de la redevance foncière, pouvait la recouvrer non seulement sur l'*area,* qui lui faisait retour, mais surtout sur la maison plus ou moins importante qui la couvrait. L'acte d'accensement stipule parfois que le censitaire devra bâtir sur le terrain dans un temps déterminé. Le 3 novembre 1425, Catherine ser Sanders donne à cens un terrain, situé entre la rue du Bourg et la rue Haute, à Jean Scamps et stipule de ce dernier qu'il construira une maison qui servira de gage : *dees heeft hij belooft binnen den eersten jaere te doen maekene een huus up de voers. erve in conterpande* (3).

C'est en cela que consistait primitivement le gage du seigneur foncier. Dans la suite, comme le propriétaire désirait de plus amples garanties réelles, le censitaire concédait hypothèque sur ses autres biens immeubles. Le 16 octobre 1378, Jean Van den Hamme reçoit une mesure de terre pour 42 gros par an, qu'il assure *up tghe-*

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 39 v°.
(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 41.
(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 41.

met lands vors. ende voort up al dat recht dat hij heeft ende hem toebeorend es in de andre twe ghemete lands lettel min of meer licghende neffens den ghemete vorseit, avec faculté de pouvoir libérer ces terres en déans les cinq années et de donner en retour un autre gage de la valeur de 42 gros tournois de cens, sis dans la ville (1).

En cas de mutation de la censive, la stipulation de nouvelles garanties à fournir par l'acquéreur et la décharge du vendeur étaient de haute importance. Comme l'ex-censitaire ne pouvait se libérer par le fait même de la vente, ses biens constituaient toujours au profit du censier une garantie réelle. Henri de Vriend avait pris à cens une maison, sise rue de la Caverne, de Jean Utendale pour 29 esc. par. de cens, en sûreté desquels il avait engagé son héritage *(erve)*. Sa veuve Marguerite vend la censive, le 7 mars 1357, à Jean Haerkin, fils de Gilles ser Maeghelin, pour 30 esc. gros tourn. en stipulant qu'elle sera déchargée de la garantie réelle concédée par son époux, dès que l'acquéreur aura fourni de nouveaux gages. En attendant l'acheteur ne pourra ni vendre ni grever la censive vendue (2).

Il n'est pas rare de voir le censitaire constituer hypothèque sur tous ses biens présents ou sur tous ses biens présents et à venir et obliger même sa personne. C'est une telle garantie que stipule Liévin van der Biest lorsque, convertissant son alleu en censive, il le donne à Jean Boterman le brasseur, le 30 juin 1376, pour 53 gros tournois par an. Le censitaire assure *up tvoors. huus ende herve ende vort up hem selven ende up al tsine waer ende hoe het gheleghen of ghestaen es of vonden mach worden binnen Ghend of der buten* (3).

En cas de non paiement du cens foncier, le seigneur

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 10.
(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 31.
(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 42.

avait le droit de poursuivre l'exécution du gage. Cette exécution consistait, non pas dans la vente publique de la censive et dans le prélèvement des arrérages sur le prix de vente (1), mais dans l'appropriation de l'immeuble par l'intermédiaire de l'amman et de trois échevins (2). Le 3 novembre 1374, Jean Bale, le tisserand, et sa femme Béatrice prennent à cens l'alleu de Pierre Speliaerd, sis dans le quartier de Brabant, pour 4 liv. et 12 esc. par. par an. Il est dit que si la rente foncière n'est pas acquittée au Mardi-Gras ou au plus tard au jour de Pâques de chaque année le seigneur foncier peut poursuivre l'exécution du débiteur sur l'immeuble accensé comme sur son gage légitime (3). Le terme de l'échéance, fixé au contrat, n'est pas toujours fatal et le débirentier jouit généralement d'un délai de grâce de 14 nuits (4). Comme les censitaires de la ville étaient presque tous en retard de payer, les échevins ordonnent, le 23 août 1338, à tous les débiteurs de venir déclarer le montant des arrérages à Pierre de Coster, receveur des rentes communales, en déans les trois jours (5).

Si le recouvrement des cens se fait encore régulièrement au XIVe siècle, et si les actes d'exécution n'accusent guère que des arrérages de quatre années au plus, dans la suite nous constatons dans les terriers les plus grands retards. Les seigneurs fonciers qui comptaient de nombreux censitaires, ne pouvaient tenir la main à une perception rigoureuse. Le prélèvement d'une quantité innom-

---

(1) Comme c'est le cas dans la procédure actuelle.

(2) Exemples : Reg. Keure, I, fol. 124 v°, 5 avril 1353; — ibidem, fol. 140 v°, 26 juillet 1354; — ibidem, fol. 37 v°, 13 mai 1361. Pour la procédure dans la seigneurie de Saint-Bavon contre les tenanciers de l'abbaye, qui n'acquittaient pas leur cens, voyez cartulaire de St Bavon, n° 143. Warnkönig. V, n° 52, page 88.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 8 v°.

(4) Arch. Com. Reg. Keure, V, fol. 42. Acte du 30 juin 1376.

(5) N. De Pauw, Voorgeboden, p. 17.

brable de petits revenus à leur échéance respective aurait exigé en effet une administration spéciale. Les censiers laissaient les arrérages s'accumuler pour les percevoir ensuite en bloc au bout d'un certain temps. Ce n'est cependant pas là la cause unique des retards de paiement que nous constatons à cette époque. Les immeubles, surchargés par des constitutions de rente inconsidérées, se trouvaient très souvent dans l'impossibilité de satisfaire à leurs engagements. C'était le cas à Bruges, où les fonds, par suite de la décadence économique de la ville, avaient subi une telle dépréciation que les crédirentiers avaient la plus grande peine à recouvrer leurs créances.

Le terrier de Charles van Lumene, seigneur foncier important dans la ville de Gand, atteste que sur douze censitaires deux seulement se trouvaient en règle. En 1650, il écrit la quittance d'une somme de 16 esc. gros, montant de 24 années d'arrérages (1). Bien plus, Louis de Vriese, venu en possession du même terrier, donne quittance, en 1668, de cinquante années de cens. Le censitaire devait en outre acquitter les intérêts des arrérages (2). La perception des cens dus à la ville ne se faisait plus à la fin du XVIIIe siècle que tous les quatre ans (3).

A Gand, on n'admettait pas le retour de plein droit de la censive au censier en cas de non-paiement du cens. Il fallait nécessairement poursuivre l'expulsion du censitaire et réclamer la mise en possession par le ministère de l'amman et en présence de trois échevins (4). Les parties

---

(1) Arch. Com. Gand, Cleene landboecken door de stadt ghecocht, VIII, languette détachée. La quittance n'a pas été délivrée.

(2) Ibidem, VIII, fol. 4 v°.

(3) Arch. Com. Accises de la ville, série 527, n° 10, fol. 42.

(4) Ces échevins témoins faisaient toujours partie du banc de la keure. L'amman différait suivant les quartiers. On avait l'amman de la rue du Bourg; celui du quartier de Brabant; celui de Gand. On sait que, lors de la cession des différents quartiers à la ville, les comtes de Flandre avaient réservé la mairie.

pouvaient cependant déroger au droit reçu par une convention expresse. En avril 1266, Jean sLove et sa femme Avesoete vendent leur fonds avec la superficie, sis rue de la Mude (1), à la Table du Saint Esprit de Saint Michel de Gand et reprennent ensuite l'*area* à cens pour 40 sous de monnaie de Flandre. Le non-paiement éventuel de la redevance foncière est expressément prévu et il est établi que dans ce cas les censitaires perdront tout droit et que la Table pourra faire de la censive ce qu'elle voudra (2).

Grâce au principe de la libre aliénation, le censitaire n'est pas obligé de conserver la censive dans toute son intégrité. A mesure que la ville se développe, le terrain devient plus précieux. Les habitants se serrent les uns contre les autres, vivent à plusieurs dans une même maison, et couvrent bientôt de leurs habitations les cours, les jardins et même certaines parties des places publiques et des rues. La vie de plusieurs familles dans une même maison s'explique par l'organisation même de la ville au Moyen-Age. Cette organisation nous fait comprendre aussi la grande divisibilité qui caractérise la propriété foncière urbaine. Ce point mérite d'attirer un moment notre attention.

La commune du Moyen-Age formait par elle-même une entité politique. Elle constituait un membre de la société féodale au même titre que le clergé et la noblesse : elle avait son sceau, sa cloche, son pilori, ses remparts. Enserrée dans ses murailles, elle tendait non pas à déborder au dehors mais à se développer au dedans. Tout membre de la cité habitait primitivement son enceinte (3). Les bourgeois formaient entr'eux une communauté au bien-être de

---

(1) C'est à dire hors de la ville de Gand. Les échevins devant lesquels l'acte est passé s'intitulent : *Scepenen van den Nieuwen Lande buter Ghendt.*

(2) Petit Cart. de Gand, 2e vol. p. 17, Pièce IV.

(3) Plus tard on toléra les *burgenses extra muros, butenpoorters, hagepoorters.*

laquelle tous devaient contribuer. Les murailles une fois construites, il était défendu aux habitants de ce vaste manoir de transporter leur maison au dehors pour la placer aux abords afin d'y respirer un air moins rare que dans la ville (1). Cette vie intra-urbaine, conséquence de la conception politique de la ville du Moyen-Age, nous fait pressentir déjà un système de développement tout différent du système moderne. On ne pouvait, sous l'impulsion d'une première nécessité, déplacer à son gré les murailles ; il s'agissait de trouver à l'intérieur de la ville le moyen de loger les nouveaux-venus qui accroissaient sans cesse le chiffre de la population. On commença par diviser en parcelles les champs livrés jusque là à l'exploitation agricole. Cette première ressource épuisée, on sacrifia les jardins, puis les cours dans lesquelles on éleva des arrière-maisons, accensées indépendamment de la maison principale. Tout cela n'était encore que le prélude de la grande division qui devait frapper le sol urbain. La maison elle-même se vit morcelée en de multiples parcelles. On la vendit par tiers, par quart, par seizième. Quand ainsi tout fut occupé jusques aux remparts, jusques aux ponts mêmes, et que la population alla toujours en grandissant, on se vit enfin forcé d'élargir l'enceinte primitive et d'incorporer dans la ville les prairies qui s'étendaient à l'entour des murailles (2). La population se jeta avec avidité sur ces terrains et les couvrit comme par enchantement de nouvelles rues et de nouveaux quartiers.

---

(1) A Bruges, il était défendu à tout bourgeois de transporter des matériaux de construction hors de la ville. Gilliodts, Juridiction locale en matière d'alignement, 1892, Bulletin communal, p. 7 (du tiré à part).

(2) A Gand, indépendamment d'autres extensions, le rempart fut reculé trois fois du côté du quartier de Brabant. D'abord jusqu'au Fossé des Echevins *(Scepene vivere,* au bout de la rue digue de Brabant), puis jusqu'au Cinq Vannes (au bout du Petit Béguinage), enfin jusqu'à la porte de St Liévin. Le rempart aux Cinq Vannes existait encore en entier au XVIe siècle, aujourd'hui on en voit des restes.

Dans de telles circonstances, la division de la censive par le censitaire s'imposait. Par un accord admirable entre les idées juridiques et les nécessités économiques, le censitaire du droit urbain ne fut entravé en rien dans ses aliénations et le censitaire du droit domanial obtint la libre disposition de sa tenure au moment même où la vie économique acquit sa plus forte expansion.

Il s'agissait néanmoins de concilier tous les intérêts. On comprend qu'il ne pouvait être indifférent au seigneur foncier de réclamer son sou de cens ou ses chapons ou son blé ou ses œufs à un seul et même censitaire que d'aller en quête de chaque parcelle de sa rente chez plusieurs débiteurs. Certains principes juridiques furent adoptés pour régler cette situation. Le seigneur foncier pouvait toujours réclamer le cens entier, et la parcelle entière, primitivement accensée, restait son gage. Parfois on stipulait que le seigneur foncier continuerait à n'avoir qu'un seul débirentier et que tous les autres paieraient à ce dernier. Un terrain avait été accensé, rue de Brabant, pour 7 liv. par. de cens. Deux maisons y avaient été construites. Le censitaire Jean van Lovine, en possession des deux maisons vers 1370, en vend une, le 12 décembre 1374, à Jean Van der Straten. Il est convenu que les 40 esc. par. de cens, grevant la parcelle sur laquelle s'élève la maison vendue, seront payés par l'acquéreur au vendeur, attendu que ce dernier doit les 7 liv. par. de cens pour le terrain entier, sur lequel s'élèvent les deux maisons (1).

Gérard van den Bossche et Jean Borluut avaient acheté en commun une maison, sise place de la Calandre. Par acte du 1 décembre 1378, ils conviennent de la partager. Le cens foncier s'élevait à 6 liv. par. au profit de la Table du Saint Esprit de l'Eglise Saint Michel et à 16 esc. par. au

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 22 v°.

profit de l'église Saint Jean. Il est convenu entre les parties que Jean Borluut acquittera 3 liv. 16 esc. par. et Gérard van den Bossche 40 esc. par. avec stipulation qu'ils seront tenus *solidairement* du cens entier vis à vis du seigneur foncier et que la part de chacun garantira le cens entier : *Ende van de vors. landcheinse sal Jan Borluut ghelden drie lb. 16 scell. par. tsiaers ende Gheeraert van den Bossche 40 sc. par. tsiaers, emmer den lantheeren haren cheins halende gheel up elken van hem beede, daer af es elcs deel van de vors. huus pand van den gheelen landcheinse boven verclaert* (1).

Voici quelques exemples de divisibilité : Le 10 juin 1412, Baudouin Pijl avait pris à cens de la ville une prairie dite *sPapen Lambrechts mersch,* sise derrière la Digue de Pierres ; en juin 1414, les échevins constatent que la prairie est possédée par 21 personnes (2).

Vers le milieu du XIVe siècle, Jean Houtscilde avait pris à cens de la ville plusieurs terrains, sis dans la Nouvelle Ville, entre autres un terrain de 97 pieds, pour lequel il payait à la ville 4 liv. 17 esc. soit 12 deniers le pied. Il le divise en 6 parcelles égales, y construit six demeures et les donne à bail. Le 21 Avril 1374, il vend à chaque locataire la maison louée et stipule quant au cens foncier que chacun paiera 16 esc. 2 den. soit la sixième partie du cens entier. La ville, présente à l'acte dans la personne de son mandataire, reconnaît les six acquéreurs comme ses six censitaires et les inscrit comme tels dans son terrier (3).

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 15. Voyez d'autres exemples remarquables : Reg. Keure, fol. 97 v°, acte 12 juin 1415; Eerflicke Rentebouc der Stede, VII, fol. v°, a° 1442. — Il est impossible d'indiquer pour cette époque une règle juridique fixe. La coutume, qui se forme insensiblement, n'est définitivement arrêtée qu'au XVIe siècle.

(2) Arch. Com. de Gand. Reg. G., fol. 190.

(3) Arch. Com. Gand, Eerflicke Rentebouc der Stede, III, fol. 18; — Reg. Keure, a° 1374, fol. 28.

La divisibilité de la propriété urbaine atteignit un degré incroyable. Un acte de 1353 nous parle de la sixième partie de la moitié d'une censive (1); un autre de 1350 de la 31e partie d'une maison (2); un autre encore de la 1/2 des 3/4, moins 1/31 de ces 3/4, moins encore 1/64, d'une censive (3); un autre enfin nous fait connaître un chiffre de division vraiment fantastique : on y parle de la 40e partie et de la 64e partie de la moitié de la 64e partie, plus la 16e partie des 3/8, ce qui constitue tout ensemble une portion indivise d'un 40e et d'un 213e ! (4)

Ce phénomène de la division du sol urbain se rencontre aussi à Francfort (5), à Worms (6), à Lubeck (7). A Wurzbourg, on ne le constate pas (8). A Cologne, il apparaît dès le milieu du XIIe siècle. Vers 1209, on vend la *triginta pars domus et aree* (9). Dans certains cas les copartageants conviennent qu'un seul d'entr'eux restera tenu du paiement du cens vis à vis du seigneur foncier (10).

De son côté le seigneur foncier divise et aliène son cens par parcelles. C'est ainsi que nous voyons, au XIVe siècle, une grande partie des cens fonciers entre les mains de la classe moyenne de la bourgeoisie.

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. des Parchons, fol. 213.

(2) Ibid., fol. 96.

(3) Reg. Keure, 1529-1530, fol. 4.

(4) Ibidem, Reg. de Biens, fol. 176.

(5) Arnold, p. 180.

(6) Ibidem, p. 414.

(7) Pauli, Wieboldsrenten, p. 44.

(8) Rosenthal, p. 58.

(9) Hœniger, Kölner Schreinsurk., Nied. 13, III, 23.

(10) Ibid., Brig. 3, X, 17, 18, 19. — On entend à Cologne par *mansio* l'habitation d'une famille dans une maison avec un *focus*. En 1309, nous voyons trois *mansiones* sous un même toit c'est à dire une *domus* divisée par des murs mitoyens en trois logements et probablement sans étage (Lacomblet, III, 58). La charte de Saucerre (Prou, Lorris, 130 n.) entend ainsi aussi la *mansio*.

Le 25 février 1363, Jean de Gruter et sa femme Zélie vendent le terrain du Léopard, sis dans la rue longue de la Monnaie, au couvent des Bogards et à celui des Frères du Tiers-Ordre. Désormais le cens foncier, s'élevant à 6 liv. 8 esc. par., appartiendra pour 4 liv. 4 esc. par. aux Bogards et pour 4 liv. 4 esc. par. aux Frères du Tiers-Ordre (1).

Le 9 février 1373, dame Claire Van Sele avait vendu la moitié restée allodiale du terrain sur lequel s'élevait le Sac, au Marché aux Grains, à Jacques de Ravescot, et l'avait reprise immédiatement à titre de censitaire pour 21 liv. 10 esc. par. par an. Le 13 février suivant, le seigneur foncier éparpille son cens dans différentes directions. Il gratifie de 13 liv. par. les chanoines de Sainte Pharaïlde, constitue une fondation de messe anniversaire de 30 esc. par., vend 40 esc. par. à la Gilde de N. D. dans la crypte de Saint Jean, enfin aliène encore en faveur de la même gilde 5 liv. par. (2).

Le censitaire Simon den Vauder avait créé à ses seigneurs fonciers une situation assez embarrassante. Il occupait, place de la Calandre, deux maisons, sises l'une sur le terrain de la Table du Saint Esprit de Saint Jean, l'autre sur le terrain de la Table des Pauvres de Sainte Elisabeth. Chacune de ces maisons payait 36 esc. par. Le censitaire, en possession des deux maisons, avait joint par la construction d'une muraille au terrain de Sainte Elisabeth une parcelle du terrain mouvant de Saint Jean. Des difficultés surgirent lors de la vente de la censive. L'un des acquéreurs, Jean Goes, acquit la censive amoindrie, l'autre, Jacques Anscens, la censive agrandie. Le cens foncier à acquitter ne pouvait plus être désormais pour l'un et pour l'autre de 36 esc. par. Le 11 octobre 1378, les seigneurs fonciers conviennent d'un arrangement. Saint Jean prélèvera désormais 12 esc. par. sur Jacques Anscens tandis que Jean Goes ne lui paiera plus que 24 esc. par. Jacques

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 16.

(2) Cf. les textes pp. 57 et 58.

Anscens aura ainsi deux seigneurs fonciers à reconnaître : Saint Jean pour 36 esc. par., charge foncière primitive; Sainte Elisabeth pour 12 esc. par., charge de la parcelle soustraite par Simon de Vauder (1).

Nous n'avons pas pu nous rendre compte de la situation du censitaire après le partage du cens par le censier. Il ne pouvait être indifférent d'avoir un ou plusieurs seigneurs fonciers. Peut-être ceux-ci allaient-ils percevoir eux-mêmes leur cens à domicile, et dans ce cas, la division du cens offrait peu d'inconvénients pour le débiteur. Il restait cependant toujours à charge du censitaire l'obligation, en cas d'aliénation, de constitution de rente ou d'hypothèque, de faire inscrire l'acte juridique dans les différents terriers (2).

La division excessive du sol urbain fut entravée par des ordonnances échevinales. A la longue, en effet, elle avait engendré une situation inextricable, à laquelle il importait de porter un prompt remède. A Bruges, il fut défendu de vendre, de donner, de louer, d'aliéner, en quelque manière que ce fût, une parcelle de l'*area,* sans aliéner en même temps une parcelle correspondante de la maison (3). A Gand, une maison, sise dans la ville, large de 28 pieds de front à rue, n'était divisible entre les propriétaires que par portions, chacune de 14 pieds de front à rue, et on était obligé de procéder toujours aux subdivisions et aux séparations par parties de maison, chacune de 14 pieds de front à rue. Si la maison mesurait moins de 28 pieds, personne ne pouvait être contraint de la laisser fractionner ou diviser (4).

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 9 v°.

(2) Le motif exprimé plus haut, p. 286, note 1, vaut ici encore.

(3) Warnkönig, V, n° 55, p. 100.

(4) Cout. de Gand, I, 69, XVI, 4. — Déjà au XIV[e] siècle, nous voyons ci et là des particuliers s'opposer au partage, toutefois sans succès. Le 24 avril 1369, un procès intéressant éclate entre deux bourgeois. La partie demanderesse exige la non-division. Après avoir pris de nombreuses informations auprès des gens *die tharen rade behoren ende van andren*

B. Des droits de mutation à acquitter.

Avant la publication du travail d'Arnold, les droits de mutation, acquittés par la propriété urbaine, n'avaient encore fait l'objet d'aucune recherche (1). Les auteurs avaient borné jusque là leurs études à la propriété rurale. Comme Arnold ignorait la distinction profonde qui existe entre la tenure libre et la censive domaniale, il a traité des droits de mutation à un point de vue général, et il a déclaré les retrouver indistinctement dans toutes les villes de l'Allemagne. Nous croyons pouvoir reprendre utilement la question et nous commençons par nous demander si les droits de mutation entre vifs et par décès appartiennent indifféremment aux deux espèces de censives.

La solution de cette question, nous l'avouons dès le début, est embarrassante. Nous avons trouvé en effet dans le *Portus Gandensis* quelques maisons astreintes au paiement de ces droits, ce qui nous défend de conclure qu'à Gand la propriété, régie par le droit urbain, était exempte de cette charge. Ainsi, le terrier *de Wiese* nous indique une maison, sise rue des Regnesses, et une autre, rue de Brabant, obligées d'acquitter une livre de poivre en cas d'aliénation ou de décès (2). De tels exemples, très rares dans le *Portus*, sont plus fréquents dans les

---

goeden lieden van der port ende oec van hauden huuswerckeren, die van zulken zaken binnen der stede van Ghend ghesien ende ghehoord hebben mochten, les échevins déboutent le demandeur et ordonnent le maintien de la délimitation des lots telle que les *erfscheeders* de la ville l'ont fixée. Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 37.

(1) Cet auteur en parle pp. 73 à 79. — Après lui, Gobbers, pp. 24-26; — Rosenthal, pp. 57-58.

(2) Arch. Com. Gand, Cleene landboecken, I, Landboeck van Wieze, fol. 9 et fol. 9 v° — fol. 4 et 12. — Ibid., VI, fol. 2; — Ibid., VII, fol. 1.

parties annexées au XIII[e] siècle, surtout dans le Vieux-Bourg, mais dans ces parties aussi nous rencontrons de nombreuses censives exemptes de ces droits. Dans les seigneuries ecclésiastiques, au contraire, ils sont toujours de rigueur (1).

L'absence des droits de mutation, du moins en ce qui concerne le droit de mutation par décès, paraît néanmoins constituer un privilège, puisque Philippe d'Alsace, en octroyant des avantages au Quartier des Lépreux en 1180, décide que le fils pourra réclamer de l'hôpital la terre de son père sans payer ni relief ni aucune autre exaction *quotiescumque possidentium aliquem mori contigerit, heres ejus, ea quae pater possidet, a magistro hospitalis et confratribus requiret et absque omni relevio et exactione domum hereditatis suae de manu eorum gratis recipiet.* Or ces censives, établies au nombre de vingt-deux par Gérard le Blanc, semblent assimilées dans le privilége de Philippe à la censive libre, telle qu'elle existe dans le *Portus Gandensis* (2).

Nous croyons pouvoir trancher cette question difficile en ce sens qu'en règle générale, les droits de mutation sont étrangers à la tenure libre. Cependant, comme ils ne contiennent en eux rien de contradictoire au droit urbain, on abandonne leur stipulation à la libre volonté des parties contractantes (3). Il nous est impossible d'admettre avec Arnold que ces droits aient grevé la tenure à son origine et que leur absence, là où nous la constatons, s'explique par un rachat postérieur : nulle part, en effet, nous ne trouvons dans les sources les traces d'une telle libération. C'est ainsi qu'à Worms, cet auteur, faute de trouver les droits de muta-

(1) Au XVI[e] siècle, la coutume reconnaît leur légitime prélèvement dans ces districts. Cout. de Gand, I, p. 629.

(2) Miræus, op. dipl., IV, p. 212.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, XV, 1397-1400, fol. 58 v°. C'est ainsi que le prélat de Saint Pierre, accensant dans la ville un terrain qui lui a été donné, pourra stipuler des droits de mutation.

tion, suppose leur disparition à la fin du XIII[e] siècle. Il faudrait examiner si le texte sur lequel il s'appuie et qui parle des cens fonciers *de quibus domino Wormaciensi episcopo jus, quod vulgariter dicitur Wandelunge, non est dari consuetum* ne s'applique pas aux cens qui grèvent les tenures régies par le droit urbain (1). A Cologne, à en croire les *Schreinsurkunden,* la présence du relief n'est pas générale dans toute l'étendue de la ville (2). Nous le trouvons par contre dans les privilèges de Soest (3), de Medebach (4), de Radolfzell (5). A Bâle un procès, relatif au *jus honorarium,* qui éclate en 1256 entre différents bourgeois, nous montre que ce droit n'est pas de rigueur et si nous saisissons bien le milieu dans lequel nous devons replacer cet acte, publié isolément par Arnold, il s'agit dans l'espèce de propriété soumise au droit de la ville; en effet, c'est l'écoutête et le conseil qui jugent le différend d'après le droit urbain, *secundum quod est consuetudinis nostrae*, et les parties sont bien bourgeoises (6).

A Gand, la question est résolue au XVI[e] siècle, pour toute l'étendue de la ville, en ce qui concerne les droits de mutation par décès. La coutume dispose que les héritiers d'une mortuaire bourgeoise ne les doivent pas (7).

Les droits de mutation s'acquittent lors d'une aliéna-

---

(1) Arnold, p. 75 — p. 388, acte de 1297 qui donne le texte — p. 380, voyez l'acte de 1294.

(2) Cela dépend, en effet, des différentes paroisses.

(3) § 33. Texte publié par Ilgen, Die Chroniken der deutschen Städte, t. XXIV, Leipzig 1895. L'acquéreur paie le double cens.

(4) Seybertz, Urk. Buch des Herzogthums Westfalen, Arnsberg 1839, p. 74. Le droit est fixé ici encore au double cens à payer par l'acquéreur.

(5) Le privilège stipule la prestation d'une mesure de vin, en cas de vente d'un morceau de terre urbaine, *sive multum sive paucum de terra emat.*

(6) Arnold, p. 321.

(7) Cout. de Gand, I, 113, XXIV, 2.

tion ou lors du décès du censitaire, *bij coope ofte versterften,* de là deux catégories de droits, distinctes par l'évènement qui donne lieu à leur perception : les droits de mutation entre vifs *(wandelcoop)* et les droits de mutation par décès *(sterfcoop, dootcoop), relevia de terris venditis et vendendis ac relevia de formortura provenientia* (1). *Relif* (2), *relevium,* sont les termes que nous rencontrons généralement dans nos sources. Les droits de mutation entre vifs sont spécialement désignés sous le nom de *recognitio emptionis* (3), *maercghelt* (4). Nous avons trouvé un exemple dans lequel on emploie le terme de *eerghelt* (jus honorarium) (5).

Arnold cite comme terminologie *laudemium, gewerf* (Cologne), *wandelung* (Worms), *vorhure* (Wetzlar), *erarium, honorarium, intraium, intragium, intrarium, ehrschatz* (Bâle, Augsbourg, et dans les villes de la Haute Allemagne) (6). A Cologne, dans les *Schreinsurkunden*, on emploie de préférence le mot *vorhure* (7). On trouve aussi les termes *corimedis, pro licentia, primus conductus* (8).

---

(1) Warnkönig, V, n° 29. — Arch. Com. Gand, Reg. Keure, XV, fol. 33, acte du 28 jan. 1397 (v. s.) : *dat men den proost van Sinte Baefs dienen moet van* WANDELCOEPE *so wanneer dat ment huus vercoopt ende van* DOETCOEPE *alst versterft.*

(2) Ibidem, V, n° 34.

(3) Cartul. de S[t] Bavon, n° 166. Dans ce texte la *recognitio emptionis,* droit de mutation à payer en cas d'acquisition par vente, est opposé au *relevium,* droit de mutation à payer au decès de l'homme vivant et mourant établi par le couvent. Voyez p. 326, note 4.

(4) Cout. de Gand, I, p. 629, Origines LXXIII.

(5) Reg. Keure, I, fol. 124 v°, a° 1353, 2 mars : *Ende waerd soe dat Jan Devos enech goet vercochte zoe sal de vors. Jan Rabau* EERGHELT *hebben.*

(6) P. 74.

(7) Les droits de mutation se rencontrent surtout dans les paroisses des SS. Apôtres et de Niederich. — Le mot *Vorhure* se présente aussi dans les villes de la Hesse, Nagel, Eigenthum in oberhess. Städten, p. 24.

(8) Hœniger, op. cit., Ap. 3, IV, 9; — Ap. 4, III, 11; — Ap. 4, III, 26-27; — Ap. 5, III, 1-9-13; — Ap. 5, IV, 3; — Nied. 8, V, 3; — Nied. 11, I, 15, 16, 17; — Nied. 11, IV, 12-15-20-29; — Nied. 11, II, 24; — Nied. 12, I, 30; — Nied. 12, III, 32; — Dill. I, II, III, IV; — Mart. 4, IV, 10.

Les droits de mutation, dit Arnold, constituent une prestation à acquitter lors du *renouvellement* de l'accensement (1). Cette définition peut être exacte lorsqu'il s'agit de censive domaniale, que le vendeur rapportait effectivement au seigneur foncier avec prière d'en conférer l'investiture à l'acquéreur. En cas de décès, cette censive était censée faire retour au *dominus fundi,* qui la remettait à l'héritier. Pour la censive libre les droits de mutation ne pouvaient avoir cette signification. Comme le censitaire jouissait du droit de libre disposition et que l'ancienne propriété du constituant se réduisait à un simple droit au cens, le seigneur foncier n'avait aucun rapport à exiger ni aucune investiture à conférer. Par le fait même de l'aliénation, consentie par le censitaire actuel ou par le décès de ce dernier, l'acquéreur ou l'héritier jouissaient immédiatement de l'héritage *eodem jure* que leur auteur. Il suffisait de porter la mutation à la connaissance du censier. Pour la tenure libre il ne peut donc être question de renouvellement d'accensement. Peut-être les droits de mutation, que nous voyons acquittés en certaines villes, sont-ils payés à l'instar des droits de mutation qu'impose le droit domanial; il se peut que, tout en conservant le même nom, ils aient perdu leur signification primitive.

A la différence de la tenure du droit urbain, la tenure domaniale connaissait régulièrement les droits de mutation. L'abbé de Saint-Pierre-lez-Gand les prélevait sur ses *hospites* (2) comme le comte de Flandre sur les *manentes* de ses domaines. Après l'annexion des terres du prince au *Portus*,

---

(1) P. 73.

(2) Warnkönig, V, n° 29 et n° 34. — Voici un texte intéressant que nous avons extrait du Cartul. de St Pierre dit *Zwarteboec* (XIII s.) fol. 6 : *De keercke heeft up de heerlichede van Sente Pieters hooghe, middele ende nederjusticie; men geeft van den lande dat men nompt* LALANDT, *sorterende onder dezelve jurisdictie, van wandelcoop ende sterfcoop den XVen penninck, ende van* CHEINSLANT *heeft de keercke van wandelcoope den XVen penninck ende ter doot dobbelen cheins, beste hoofden, tol, vondt, confiscatie, bastaerde goet ende de boete van tzestich ponden parisis.* Arch. de la ville de Gand.

le relief n'y disparut pas. C'est que le comte, tout en introduisant le droit urbain, s'était néanmoins réservé tous ses droits fonciers, le cens et le relief, qu'il inféoda dans la suite. En 1490, Jean de la Kéthulle tenait en fief les cens de différentes maisons, sises dans la rue du Bourg. Lors de chaque aliénation ou lors de l'imposition d'une rente soit perpétuelle soit viagère ou en cas de décès, le censitaire *(laet)*, acquéreur ou héritier, devait acquitter une mesure de vin ou une livre de poivre : *ende als de huysen ofte erven van den vorn. laeten veranderen bij coepe ofte versterfte ofte wel belast worden met renten, tsij eerfelic ofte te live, ofte met weesen ghelde in wat manieren dats zij, so moet ic daer af hebben als lantheere eene canne wijns, die beste die ten tappe loopt ofte een pont pepers* (1). — Le bailli et les échevins dits *laeten,* composant la cour foncière de Jean Damman, avaient droit, lors de chaque aliénation, le bailli à 6 esc. par. et chaque échevin *(elc ghezworenen laet)* à 3 esc. par. (2). — Dans le fief du seigneur de Vaernewijc, les censitaires étaient astreints au paiement de 9 liv. sur 100 en cas d'aliénation de leur censive, et en cas de décès le seigneur avait droit à la double rente exigible endéans les quinze jours du décès : *ende als de laeten haer lant vercoepen, so hebbe ic van honderd pond, neghene; ende als enich van hemlieden sterft, so hebbe ic dobbel rente binnen de 14 daeghen daer naer up de boete van drie pont parisise* (3). — Les biens, mouvant de l'abbaye [Saint Bavon, payaient 6 °/₀ (4).

---

(1) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. des fiefs du Vieux-Bourg. Diericx, Mém. sur la ville de Gand, II, p. 619, n. 1.

(2) Diericx, Mém. I, p. 464, n. 2.

(3) Diericx, Mém., I, p. 425, n. 1. L'absence des droits de mutation pour certaines propriétés du Vieux-Bourg est très probablement due à l'influence du droit urbain, qui s'est implanté dans ce territoire à la suite de la cession.

(4) Cout. de Gand, I, 629, Origines, LXXIII. — A Menin, où toutes les maisons au nombre de 540 étaient de la mouvance du roi, on était obligé de payer au roi " comme seigneur de Menin à titre de lotz et ventes le quinzième denier de leur prix. „ Rembry, Hist. de Menin, II, p. 438. Voyez aussi p. 356 et tome III, p. 397.

Lorsqu'en 1228, l'abbé cède des terres pour la construction du couvent de la Biloque, il stipule expressément le paiement des droits de mutation (1).

Le droit de mutation par décès *(sterfcoop)* suivait comme corollaire le droit de mutation entre vifs. Quand en 1290 le châtelain de Gand, Gérard, seigneur de Sotteghem, accense la pêcherie à dame Catherine, fille de Jean Briseteste, il insère cette clause que l'héritier du censitaire paiera la première année double cens (2).

Quand une censive passait dans le patrimoine d'une personne juridique, telle une église, un couvent, un hôpitâl, une difficulté se présentait : la personne juridique ne mourant jamais, il ne pouvait jamais y avoir lieu au profit du censier à la prestation des droits de relief, et les biens ecclésiastiques étant en principe inaliénables, il n'y avait guère davantage espoir de prélever des droits de mutation entre vifs. On tourna cette difficulté en obligeant la personne juridique de nommer un homme vivant et mourant, au décès duquel le droit serait acquitté. En 1228, l'abbaye de St Bavon cède des terres au couvent de la Byloque, elle exige, comme nous venons de le voir, la constitution d'un homme vivant et mourant : *laicum quoque coram abbate monasterium tenebitur substituere, qui de dictis terris relevium abbati solvat, et de omnibus ad jus fundi pertinentibus respondeat ac si easdem terras laicus possideret* (3). De même les béguines de l'infirmerie du Poortacker, acquérant en 1281 certains biens de

---

(1) Cartulaire de Saint Bavon, n° 166 : *Si quas autem terras in fundo Sancti Bavonis (monasterii) comparaverit, recognitionem emptionis, juxta consuetudinem ecclesie S. B. persolvet; sicut easdem terras ab ipso possessas non contingat vendi forsitan ita frequenter ac si eas laica persona teneret, sepedictum monasterium monialium dabit memorato abbati aliquem censum annuum, ab ipso abbate imponendum pariter et taxandum. Laicum quoque coram abbate tenebitur substituere, qui de dictis terris relevium abbati solvat et de omnibus ad jus fundi pertinentibus respondeat ac si easdem terras laicus possideret.*

(2) Diericx, Mém. I, pp. 606 à 613.

(3) Cartulaire de Saint-Bavon, n° 166.

la même abbaye, sont obligées de constituer pareillement un homme vivant et mourant *constituere laicum competentem mortalem qui respondebit de relevio successive,* comme le ferait une personne laïque en possession de ces biens *sicut si dictas terras petias teneret laicus seeularis et in omnibus dictae ecclesiae* (S. B.) *praestare, sicut laicus secularis, servitia debita et consueta* (1). Quand la ville acquiert en 1329 la pêcherie du châtelain, accensée en 1290 au profit de Catherine Briseteste, les échevins nomment Jean de Pauw comme homme mourant et il est bien stipulé qu'à son décès ils en nommeront un autre (2).

Quel était l'objet du droit de relief? Les textes déjà cités nous l'ont fait connaître. Le seigneur Jean de la Kétulle prélevait sur ses *laeten* une mesure de vin ou une livre de poivre; le bailli et les échevins de la cour foncière de Damman respectivement 6 et 3 esc. par.; le seigneur de Vaernewyc exigeait la double rente en déans les quinze jours. La stipulation du poivre et de la double rente était la plus fréquente à Gand (3). Le seigneur foncier, Guillaume van Evelene prélevait tant sur l'acquéreur que sur le vendeur 4 gros (4); l'abbé de Saint Bavon avait droit à 6 %. Au XVIe siècle, les prestations en nature sont généralement converties en espèces monnayées. François van Edinghen, qui avait droit à une livre de poivre, en reçoit le prix au cours du jour; parfois cependant, on preste encore du poivre même (5).

Qui était tenu du paiement? Les actes nous appren-

(1) Diericx, Mém. II, pp. 642-644, note 1.

(2) Ibid. I, pp. 606-613. — Voyez encore, ibid. II, p. 358, note 1; — Arch. Com. Gand, Fonds Hôp. St Jean, IV, a° 1374, 15 mai; — ibid., a° 1375, 8 déc.; — Cartulaire de Sainte Elisabeth, p. 138 et suiv.

(3) Arch. Com. Gand, Cleene Landboecken, I, Landboeck van Wiese, fol. 4; — ibid., VII, fol. 1. — Reg. C, fol. 259. — Fonds Hôp. S. Jean IV, a° 1375, 8 déc.

(4) Même dépôt, Cleene Landboecken, VI, fol. 2.

(5) Ibid., I, fol. 1 à 2, a° 1505.

nent que pour le droit de mutation entre vifs c'était tantôt l'acquéreur seul tantôt le vendeur seul tantôt enfin et l'acquéreur et le vendeur, c'est dire que tout dépendait de l'usage et de la volonté des parties. L'acquittement du double cens était évidemment à charge de l'acquéreur, il devait se faire en règle générale endéans la première année de l'entrée en possession, par exception dans les quinze premiers jours. Le seigneur foncier, Guillaume van Evelene, avait droit à 4 gros recouvrables tant sur l'acquéreur que sur le vendeur : *ter causen van den vors. landcheins ontfanct de voors. landheere van alzo vele hoofden alsser uut erfen gaen van elcke hoofde IIII gr. ende insghelicx van elcken item ooc vier groote zonder meer* (1). Le seigneur foncier, Jean de la Kétulle, exigeait de l'acquéreur l'acquittement des droits, à moins d'une stipulation contraire des parties (2).

C. **Obligation d'entretenir la censive.**

L'obligation d'entretenir la censive était régulièrement exprimée dans l'acte d'accensement par cette simple clause *altoes betren ende nimmer ergern* (3). L'obligation était déterminée d'une manière plus précise lorsqu'il s'agissait d'un immeuble, dont l'état délabré exigeait des réparations de la part du censitaire. La ville de Gand, accensant le 16 juillet 1412 la porte de Saint George et un petit pré voisin, stipule que le censitaire entretiendra la porte (bâtiment) en bon état et qu'il y construira une voûte endéans la première année : *behouden dat de vors. Jhan zal*

(1) Arch. Com. Gand, Cleene Landboecken, VI, fol. 2.

(2) Arch. de l'Etat Gand, Reg. fiefs du Vieux-Bourg, a° 1490.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 8 v°, acte 3 nov. 1374; — Reg. Keure, a° 1379, 23 mai, fol. 40 et 40 v°; — Reg. Keure fol. 58 v°, a° 1398, 28 mai.

ghehouden zijn de vors. poerte te ghereke te houdene van der straete upwaerts, ende een verwelf datter inne ghebreckt te doen makene ende verwelven, up zinen cost, binnen den eersten jare ende dat het selve sal bliven staen. Quant aux frais qu'entraînera l'entretien de la porte proprement dite *(deure)* le censitaire ne devra pas y intervenir *ende den vors. Jhan zal bliven onghehouden van eenighen coste te legghene an de deure van de voers. poorte* (1).

Parfois il était permis au censitaire de consacrer le montant du cens aux réparations de l'immeuble.

On comprend facilement pourquoi le contrat d'accensement stipulait l'obligation d'entretenir la censive, c'est qu'il fallait conserver un gage réel sérieux au seigneur foncier en sûreté de l'acquittement régulier du cens. L'acte, par lequel Liévin Van der Biest convertit, le 30 juin 1376, son alleu en censive au profit de Jean Boterman, nous le dit clairement : *ende wel es vorwaerde dat Jan Boterman vor hem ende sijn hoyr ende naercommers, die bezitteren zullen zijn van dese vors. huus ende herven met allen den ghelaghen, dit vors. huus met allen den ghelaghen zullen betren ende niet ergheren* MIDS DATS SER LIEVINS PAND ES (2).

Dans certaines villes, l'inobservation de cette clause d'entretien entraînait le retour de la censive au seigneur foncier. Nous n'avons rencontré aucune stipulation de ce genre à Gand. Nous n'y trouvons pas non plus le droit du censier de faire, à certaines périodes déterminées, l'inspection de la maison et de prélever à cette occasion un certain droit, comme Arnold le constate pour certaines villes de l'Allemagne (3). Nous croyons cet usage absolument étranger à la censive libre du droit urbain.

---

(1) DIERICX, Mém. II, p. 328, note 3.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure. fol. 42.

(3) P. 170. — Pièces justificatives, p. 381, aº 1297.

IV.

CENS ET RENTE.

CHAPITRE XI.

CENS ET RENTE.

§ 1.

TERMINOLOGIE [1].

Le mot *census* est le terme générique pour qualifier la prestation foncière imposée au censitaire. Cette dénomination d'origine romaine a été conservée dans la langue juridique du haut Moyen-Age. De là dérivent les mots *cins, chens, cheins, zins, tsens* etc. (2). Plus spécialement on dit *census mansionum* ou *de mansionibus* (Gand, Bruges) ou bien encore *denarii mansurarum* (Ardenbourg, Saint-Pierre-lez-Gand). A Cologne, le *hovecins* marque un vieux cens foncier (3).

(1) Voyez p. 136, les expressions *wicboldrente, burgrechtzins, bourgage,* réservées à la tenure du droit urbain. — Voyez Arnold, Eigentum, p. 61. — Gengler, Deutsche Städtrechts-Alterthümer, Erlangen 1882, page 375.

(2) J'ai rencontré la forme *censa* pour *census* dans la charte de Sancerre (Cher) cf. Prou. Les coutumes de Lorris et leur propagation aux XIIe et XIIIe s., p. 130, note.

(3) Hœniger, Schreinsurk. : *census curie,* Laur. 3, I, 18; — *hovecensus,* Laur. 3. III, 2; — ibid. 4, II, 18; — Ger. 3, V, 8 ; — Col. 1. IV, 13; — Mart. 1, VI, 4; — 4, IV, 10; — 4, VI, 8.

Census ne vise pas nécessairement la redevance foncière, mais désigne aussi une prestation personnelle *(census de capite)* ou un revenu quelconque, ainsi il peut signifier le revenu du tonlieu (1). Comme synonymes nous avons les expressions *pensio, redditus* (2), plus rarement *pretium.* Nous ne savons jusqu'à quel point sont exactes les différences qu'Arnold établit entre *census* et *pensio* (3), puisque cet auteur n'allègue aucun texte à l'appui de son opinion; nous pensons qu'au fond il n'y a pas de différence, et que ces deux expressions, suivant les localités, s'employaient indifféremment l'une pour l'autre (4). Les romanistes, séduits par la ressemblance qui existait entre l'emphytéose romaine et la censive, nommèrent le cens *canon* (5). Nous trouvons aussi les dénominations de *denarii censuales* (6), par exception *oblatio* (7), *asisa* (8), *festagium* (9). A Arras le cens presté se nomme *hostagium* (10). A Cologne, on rencontre dans la paroisse de Niederich l'expression *tributum* (11). A Hambourg, le cens prend le nom de *ervetyns* (12). A Saint-Pierre-lez-Gand, la prestation foncière s'appelle au XVII[e] siècle *recognitie* (13).

L'expression *census, cens, cheins,* principalement con-

---

(1) Waitz, VIII, 286, n. 4; 295, n. 3; 294, n. 4.

(2) A Ypres, presque régulièrement *redditus : N. habet in domo, quam N. inhabitat, quadraginta solidos hereditarii redditus.*

(3) P. 61 et suiv.

(4) Hœniger, op. cit., Nied. 13, III, 34. — Müller, Over Claustraliteit, p. 13.

(5) Rosenthal, Gesch. Eigenth. Wirzburg, p. 74.

(6) Varin, Arch. adm. de Rheims, I, 2e partie, p. 458.

(7) Rosenthal, op. cit., P. J., nº 1.

(8) Charte de Rousson, cf. Prou, op. cit. 129. On lit dans la charte de Lorris, dont celle de Rousson est fille, *census* § 1.

(9) Ch. de Mailly-le Château, cf. Prou, op. cit., 130, n.

(10) Guiman, Cart. d'Arras, p. 102 (Ed. Van Drival).

(11) Hœniger, Nied. 1, V, 6; ibid., 1, VI, 1; ibid., 1, VIII, 12.

(12) Hamb. Stadtrecht 1270 (éd. Lappenberg) II, 3, p. 13 et ailleurs.

(13) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. censives de S. Pierre.

nue et employée, mérite surtout de fixer notre attention. Esquissons rapidement son histoire à Gand.

A l'origine, le mot signifie et ne signifie que le cens foncier proprement dit. Dans la suite lorsqu'à côté du cens primitif, le censitaire crée la rente perpétuelle, une confusion s'introduit entre les expressions *cens* et *rente.* Dès le XIVe siècle, on appelle en effet très fréquemment le cens foncier *eerflicke rente* (1), ce qui complique parfois singulièrement la compréhension des actes. En effet, en l'absence d'éléments internes suffisamment explicites, on ne sait si on se trouve en présence d'un cens foncier ou d'une rente perpétuelle. Parfois même un seul et même acte présente les deux dénominations comme synonymes. Gauthier de Meyere aliène son *area,* restée libre jusque là, à Baudouin Van der Molen le 27 avril 1372. Il la reprend immédiatement à cens *teenen* HERVELICKEN CHEINSE *omme 20 scelghe par. tsiaers* HERVELIKER RENTEN (2). — Dans l'acte d'accensement de la porte St George le 16 juillet 1412, le cens foncier stipulé s'y nomme *rente,* et quand le 20 janvier 1426 le censitaire vend sa censive, on appelle simultanément la rente foncière *rente ende cheinse* (3).

A Alost, on constate le même phénomène (4). A Ypres, dans les actes d'accensement du XIIIe siècle, rédigés en français, on appelle régulièrement le cens, rente héritable, *rente hyretaule.* D'autre part, dans les actes flamands, on se sert de l'expression *hervelycke rente* (5).

En sens inverse, la rente proprement dite prend le

(1) Déjà à la fin du XIIIe s. cette dénomination du cens apparaît, cf. la vente de cens fonciers en 1296. Vaderl. Museum, V, 289.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 28 v°. — Voyez un autre ex. Reg. Keure, a^o 1369, 16 juillet, fol. 46 v°, combiné avec un acte du 13 juillet 1369, même folio.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 146. Plus tard on dit tout simplement *ceynsrente.*

(4) Arch. Com. Gand, Fonds Hôp. S. Jacques, Cart. I, acte du 3 févr. 1362.

(5) Arch. Com. Ypres, cf. la collection des chirographes.

nom de cens, ainsi la ville nomme *ceynsen* les redevances de toute nature qui lui sont dues (1). Même la rente perpétuelle, qui grève le franc bien, prend le nom de *ceynsrente.*

L'assimilation du cens et de la rente dans la terminologie s'explique par ce fait que l'une et l'autre charge étaient réelles et qu'elles se ressemblaient tant par l'hérédité que par la perpétuité. Mais là ne devait pas s'arrêter l'extension du mot cens. Dès le XVIe siècle, il s'adapte à la rente rachetable et n'implique dès lors plus rien de perpétuel. A cette époque apparaissent même certaines impositions essentiellement temporaires, qui revêtent le nom typique de *vliegende ceynsen* (cens volant) (2).

La dénomination propre et originaire de la rente à Gand est celle de *eerflicke ende eeuwelicke rente.* Dans les documents latins on dit régulièrement *redditus* et même parfois *redditus seu pensio.* Ce terme *rente* ne désigne pas uniquement la rente immobilière, mais aussi tout revenu quelconque. Ainsi la vente d'une partie du produit du tonlieu est qualifiée vente d'une rente assignée sur ce tonlieu, *rente up den tol.*

La rente rachetable se nomme proprement *losrente, losselicke rente,* par opposition à la rente perpétuelle dite *onlosselicke rente.* On marque très souvent aussi cette dernière rente par l'expression *sourrente* c'est-à-dire une nouvelle rente, assignée sur un immeuble déjà grevé d'un cens ou d'une première rente perpétuelle.

---

(1) Ainsi les redevances payées pour les tolérances les plus diverses sont inscrites dans les terriers de la ville. Voir par ex. Arch. Com. Gand, Reg. van de Stede cheynsen (1495) les prestations dues pour : planche à placer sur un fossé, vigne sur la rue, escalier sur la rue, surplomb *(oversspronghe),* ponton, moulin à eau etc. V. Van der Haeghen, Inv. des Arch. de la ville de Gand, 1896, p. 93, note 2.

(2) *Wesende maer vlieghende cheyns, zoo langhe alst schepenen goetdynct* (Reg. Staten 1562-3, fol. 108). V. Van der Haeghen, Inventaire des Archives de la ville de Gand, Gand, 1896. p. 93, note 2.

(3) V. Van der Haeghen, Klooster ten Walle, Pièce n° 3, a° 1331.

(4) Ibidem, pièce 118.

§ 2.

CENS SEIGNEURIAL ET CENS FONCIER.

Dans cette partie de l'ouvrage spécialement consacrée au cens et à la rente, il importe de caractériser nettement la différence profonde qui existe entre le cens que nous avons appelé *seigneurial* et le cens que nous avons dénommé *foncier*.

Lorsque les marchands se fixent à demeure dans un domaine *laïque,* ils prestent en reconnaissance du *dominium* du seigneur une certaine redevance en nature ou en argent, cette redevance est appelée par nous *cens seigneurial* parce qu'elle est due au seigneur de la ville en tant que seigneur. Elle prend le nom particulier de cens *justicier* lorsque le propriétaire du domaine est en même temps seigneur haut justicier et qu'il prélève ce cens à côté de toutes ses autres justices telles le balfard, le tonlieu, le droit de prendre du vin à tel prix etc. Ce cens est une prestation récognitive — très souvent la même pour tous lorsqu'il s'agit de villes neuves — qui n'est pas en rapport avec la valeur du sol concédé.

Si nous nous transportons à l'époque carolingienne dans un grand domaine, où tout est enveloppé dans le *Hofrecht,* nous y rencontrons des demi-libres, appelés *mansionarii, hospites,* cultivant une parcelle du sol sous l'œil du *villicus* et payant à côté du cens capital, du meilleur cattel, de la mainmorte, du formariage, un droit particulier que nous appelons *cens foncier* parce qu'il est dû pour prix de la tenure. Ce cens foncier est de nature exclusivement domaniale; identique dans le domaine laïque et dans le domaine ecclésiastique, il est proportionné à l'importance de la censive.

Mais voici où la distinction jusqu'à présent si nette se complique. La position du *mercator,* qui s'établit dans une terre ecclésiastique, ne peut être la même que celle de l'immigrant du domaine d'un seigneur justicier laïque. C'est que dans ce dernier cas le marchand, après comme avant son établissement, relève de la juridiction publique, exercée précisément par le propriétaire du grand domaine dans lequel il s'est fixé; il occupe une situation plus ou moins indépendante et développe presque sans entraves un droit propre et spécial. Au contraire, l'immigrant du domaine ecclésiastique, sous la surveillance directe et constante d'un seigneur, qui ne connaît que sa qualité de grand propriétaire, ne peut se prévaloir dès le début d'une position exceptionnelle; il rentre autant que possible dans le cadre du droit domanial et ne se tient en dehors que pour ce qui touche sa liberté personnelle. Il reçoit une tenure pour laquelle il acquitte un cens, que nous avons préféré appeler *foncier* plutôt que seigneurial. En effet, le montant de la redevance est en rapport avec l'utilité du fonds concédé et il est prelevé par le prélat en sa qualité de propriétaire à côté des autres cens dûs par les *censuales* de l'église.

Lorsque dans la ville naissante les censitaires, soit qu'ils prestent le cens seigneurial soit qu'ils doivent le cens foncier de l'espèce particulière que nous venons de déterminer, divisent leurs fonds pour les accenser d'après un mode de tenure libre que nous avons caractérisé ailleurs, ils prélèvent pour prix de l'*area* un cens qui mérite pleinement le nom de *foncier.* Ce cens est d'origine purement économique, il repose sur le droit de propriété et est payé par le bourgeois au bourgeois. Comme la tenure pour laquelle il est acquitté, il apparaît dans les sources sous le nom de *jus civile, jus forense, burgrecht, weichbild.*

Un sort différent est réservé au cens seigneurial, au cens foncier d'origine domaniale de l'une et de l'autre espèce et au cens foncier urbain d'origine économique.

Le cens seigneurial est remis partout : le roi, le comte, le seigneur de la ville, en font volontiers le sacrifice dans

l'intérêt de la prospérité de la cité. Le cens foncier, payé par les immigrants d'un domaine ecclésiastique, a la vie plus longue : d'abord payé individuellement au prélat, il est converti au XIIIe siècle en une somme globale que la ville prend à sa charge. La ville le remet à ses bourgeois ou plus généralement continue à le prélever à côté des impôts et le cens lui-même finit par prendre l'aspect d'un impôt. Enfin l'abbé ou l'évêque abandonnent à la ville la somme qui leur était due du chef de leurs anciens cens. Quant au cens foncier, payé pour prix d'une tenure urbaine, personne ne songe à en réclamer la suppression, il perdure à travers tout le Moyen-Age et les Temps Modernes jusqu'à la révolution française et même jusqu'au XIXe siècle (1).

Nous venons d'esquisser dans ces quelques lignes les caractères fondamentaux du cens. Sans doute, dans toutes les villes, la question ne se présente pas avec un même degré de clarté. Çà et là le chercheur se heurte à des situations très compliquées. Ainsi, l'évêque, auquel la puissance publique a été dévolue, peut ne pas distinguer nettement entre le cens payé par les *censuales* de l'église et celui presté par la population nouvelle qui s'est groupée autour du siége épiscopal. Il sera dès lors assez difficile de dire quel nom devra prendre dans notre théorie la prestation foncière acquittée. L'éclaircissement d'un tel état de choses relève d'une étude de détail.

Il nous reste à citer des exemples à l'appui des considérations théoriques que nous venons d'émettre, à conduire le lecteur à travers un certain nombre de villes et à lui montrer les différentes espèces de cens signalées.

En 1120, le duc de Zaehringen fonde la ville de Fribourg-

---

(1) La prestation foncière d'origine domaniale évolue dans le sens de la liberté et vient se placer dès la fin du XIIIe siècle au niveau du cens de la tenure libre. Nous avons suffisamment décrit cette évolution.

en-Brisgau et abandonne aux marchands le sol de leurs demeures à condition de payer chacun un sou par an : *unicuique mercatori haream in constituto foro ad domos in proprium ius edificandas distribui atque de unaquaque harea solidum publice monete mihi et posteris meis pro censu annuatim in festo beati Martini persolvendo disposui* (1). Le cens expressément réservé ici dans l'acte de fondation est le cens *seigneurial*. Ces marchands donnent à leur tour certaines parties du sol en tenure selon le droit qui leur est propre, *secundum jus fori*. Ces tenures paient un cens qui est dit *foncier*. Le cens seigneurial fut renouvelé tous les ans jusqu'au jour où la ville l'acquit sans cependant en faire la remise aux bourgeois (2).

Lorsqu'en 1188 Adolphe III de Schauenbourg fonde la ville de Hambourg *sub jure fori*, , il dit expressément que le sol sera aussi libre que celui de Lubeck (3). Wirad de Boitzenburg se charge de la division du territoire en parcelles (*areae*) et les donne aux habitants, libres de tout cens : *ad hec etiam omnem censum arearum pretaxatis incolis imperpetuum remittimus* (4). Le cens dont il est question ici est *la redevance seigneuriale*. Dans la vieille ville de Hambourg nous rencontrons le *cens foncier d'origine domaniale* qui n'est remis qu'en 1253 (5). Enfin, nous constatons la présence

(1) H. MAURER, Kritische Untersuchung der ältesten Verfassungsurkunden der Stadt Freiburg i. B. Zeitschr. für die Gesch. des Oberrheins, I, 1886, p. 193 in fine et p. 194. Voyez dans la même revue la réponse de Hegel à l'étude de Maurer, 1896 : *Das erste Stadtrecht von Freiburg in Breisgau*.

(2) Voyez ci-dessus, p. 18, note 3.

(3) En effet à Lubeck, le cens seigneurial ne se rencontre pas : *de libertatibus quas habemus nichil penitus inde damus* NEQUE CENSUM *neque decimam . . . quia si aliquid inde daremus, tunc non esset libertas*. PAULI, Wieboldrenten, p. 2, note 4. Par contre le cens foncier grevant la tenure urbaine existe, Urk. Buch der Stadt Lubeck, II, n° 343.

(4) Hamburger Urk. Buch, n° 285, p. 253. — A. OBST, *Ursprung u. Entwicklung der Hamburgischen Rathverfassung bis zum Stadtrecht von 1299*, Hamburg, 1890, p. 24 et suiv.

(5) Hamb. Urk. Buch, I, 574, p. 177.

du cens foncier urbain payé pour prix d'une tenure urbaine. Le livre II du droit de 1270 dispose en effet spécialement au sujet de *l'ervetyns* ou censive (1).

A Dortmund, tandis que les gens de la *curtis regalis* sont astreints au cens, les bourgeois sont déclarés libres de toute redevance seigneuriale : *civitas integraliter sita est in fundo sacri imperii unde unusquisque possidet fundum et aream suam libere absque omni pensione et tributo.* Par contre ces mêmes bourgeois paient les uns aux autres le cens foncier pour prix d'une tenure *quod erflic tinsgut dicitur* (2).

Faute de connaître la distinction des cens que nous avons établie, les auteurs qui ont tenté d'apprécier la nature du cens urbain se sont égarés. Comme le cens d'Augsbourg a pris une large place dans le débat, nous nous en occuperons de préférence ici.

Voici les textes qui doivent entrer dans la discussion :

1° **Droit d'Augsbourg de 1156, Art. III § 9** : *De curtilibus episcopo ad festivitatem Sancti Michahelis IIII talenta dabuntur* (3).

2° **Extrait d'une donation de 1260** : Le conseil d'Augsbourg, *consules et universi cives Augustenses,* fait savoir qu'un certain Reyngozus a donné sa maison à deux couvents en réservant l'usufruit à sa femme et en stipulant qu'au decès de l'usufruitière, son neveu Ulric aura la maison *pro tempore vite sue . . . ut singulis annis in die festo pentecostes vel post infra dies octo librum 1 denariorum Augustensium prefatis claustris persolvat et sex denarios* PRO CENSU IURIS CIVILY QUOD VOLGARITER DICITUR BURCHREHT *similiter persolvit* (4).

(1) Lappenberg, Hamburgische Rechtsalterthümer, I : *Die ältesten Stadt-Schiff-u-Landrechte Hamburgs.* Hamburg, 1845, p. 12 et suiv.

(2) Frensdorff, Dortmunder Statuten, I, 26, p. 33 et 43, p. 42. Voyez aussi p. XVI et p. XX.

(3) Gaupp, Deutsche Stadtrechte, II, p. 203.

(4) C. Meyer, Das Stadtbuch von Augsburg. Augsburg, 1872, p. 325.

3° **Droit d'Augsbourg de 1276 § 12** : *Daz sint diu reht diu der zolner hat an den aigenen diu in der stat ze burcrehte ligent, diu suln ir zins gaeben elliu jar an Sant Michelstage, als der zolner dar kumt unde in vordert, so sal man im gaeben* (1).

4° **Droit de 1276** : *Chumt ouch ein biderber man her der niht burchreht enphahet und git* DER HOFSTIWER *und herstiwer als ander burgere und sitzzet hinne ueberz iar der ist schuldick und gebunden alles des die burgere gesetzzet habent, als ob er purchreht enphangen hete* (2).

5° **Droit de 1276, art. XCIX** : *Elliu burcreht, diu in den ehaften zol niht hoerent, daz sin huser, garten, baumgarten, swem man burcrehtzins davon git, ez sin phaffen oder leien, die lute die den zins davon gaebent, die suln allez daz reht haben daz die lute habent, die ir zins gaebent in den zol nah burcrehte* (3).

Meyer, dans ses commentaires sur le droit d'Augsbourg de 1276, est d'avis que le cens presté à la Saint Michel et dont le texte n° 1 fixe le montant à quatre talents est identique au *Burgrechtzins* du texte n° 2. En outre, il identifie le *Michaelzins* avec le *Hofstiwer* mentionné dans l'extrait n° 4 (4).

Zeumer admet l'identification du cens de 1156 avec celui de la charte de 1260 (texte n° 2) mais il croit le premier différent du *Hofstiwer,* qui n'est, selon lui, qu'un impôt proprement dit, payé aussi par ceux qui ne jouissent pas du *Burchrecht* (5).

Gaupp se contente de dire que la prestation des quatre talents constitue un cens foncier dû à l'évêque (6), opinion

---

(1) C. MEYER, op. cit. p. 28.
(2) Ibidem, p. 61.
(3) Ibidem, p. 181.
(4) Das Stadtbuch von Augsburg, p. 28, note 2.
(5) Städtesteuern, p. 40.
(6) Deutsche Stadtrechte, II, p. 203.

partagée par Berner dans son histoire de la ville d'Augsbourg (1).

Tout récemment Rietschel, dans son livre *Markt und Stadt*, identifie le cens d'Augsbourg avec le *Burgrechtzins* et, contestant sa nature de cens foncier, il pense que c'est un impôt foncier (2).

Que le lecteur se rappelle la situation que nous avons longuement décrite à Arras : des bourgeois, établis dans le domaine de Saint Vaast, payant à l'abbé un cens foncier qu'ils refusent de prester dès la fin du XIIe siècle et qu'ils convertissent en 1245 en une somme globale de 23 liv. par. La situation est identique à Augsbourg. Les quatre talents du vieux droit de 1156, prestés sous le nom de *Michaelzins* à l'évêque, représentent la somme des cens fonciers dûs primitivement au prélat. Cette redevance n'a rien de commun avec le *eensus iuris civily quod vulgariter dicitur burgrecht* de la donation de 1260 (texte n° 2), qui est le cens foncier payé pour prix d'une tenure urbaine. Ce dernier cens est identique au *census quod vulgariter dicitur weichbilitherecht* des villes westphaliennes (3). Comme l'*hostagium* d'Arras, le *Michaelzins* d'Augsbourg, converti en une somme globale au profit de l'évêque, a suivi de près le sort du tonlieu : celui-ci aussi est évalué dans le même droit à une somme de six talents(4). Le vieux cens foncier, dû à l'évêque, est perçu par le *thelonearius* (texte n° 3). Il est presté par des bourgeois, par ceux qui possèdent le *burgrecht* mais pas par tous, car il existe une classe d'habitants qui jouissent pleinement de la bourgeoisie tout en ne payant pas le cens à la Saint Michel (texte n° 5) La prestation foncière, dont les quatre talents

---

(1) Zur Verfassungsgeschichte der Stadt Augsburg, Breslau, 1879, p. 82 in fine.

(2) P. 134, note 4.

(3) Voyez plus haut, p. 164.

(4) Meyer, op. cit., p. 311, § 8, *De theloneo VI talenta dabuntur episcopo.* A Arras, la somme globale est fixée à 800 liv. par.

représentent la valeur, est prélevée par la ville sur les bourgeois qui la doivent, peut-être est-elle identique au *Hofstiwer* que mentionne le droit de 1276 (texte nº 4).

Une fois la distinction entre le *Michaelzins* et le *Burgrechtzins* admise, on s'étonne des explications données par les auteurs. Selon Meyer le *Burgrechtzins* seraient le *Hofstiwer* et selon Rietschel un *Grundsteuer!* Mais alors que devient le cens foncier payé pour prix d'une tenure urbaine? Partout ce cens nous apparaît sous le nom de *weichbilitherecht,* de *jus civile,* de *jus forense,* de *burgrecht.* Pourquoi de *Burgrechtzins* d'Augsbourg constituerait-il une anomalie ?

Rietschel ne semble pas non plus saisir clairement la nature du cens qui nous rencontrons à Cologne sous le nom de *census fundis, census curie, hovezins.* Il nous le présente comme quelque chose d'extraordinaire, apparaissant surtout dans la paroisse de Saint-Martin : ce cens ne crée, à l'instar du *Wortzins* des villes marchandes, aucun lien obligatoire étroit entre le seigneur foncier et le censitaire; son origine est inconnue; il ne grève qu'un certain nombre de parcelles à la différence du cens acquitté dans les villes neuves au profit du seigneur de la ville; enfin, il est presque impossible de ne pas voir dans le *Hofzins* de Cologne le précurseur du *Wortzins* que nous trouvons dans les villes de la rive droite du Rhin (1).

En admettant avec Rietschel que le *Hovezins* de Cologne soit quelque chose de particulier à cette ville, nous contestons tout d'abord qu'il apparaisse surtout dans la paroisse de S[t] Martin. Sa présence y est en effet on ne peut plus exceptionnelle. Il ne s'y rencontre que deux fois : dans l'un cas il s'agit d'une propriété appartenant à l'abbaye de Vilich et se trouvant dans une situation juridique spéciale (2),

---

(1) PP. 137 à 139.

(2) Hœniger, Kölner Schreinsurk., I, p. 20, M. 1, VI, 4 à combiner avec M. 4, IV, 10, p. 71.

dans l'autre il est question d'un terrain gagné sur le Rhin par voie d'accession (1). Ensuite, Rietschel ne peut prouver à l'aide des exemples pris dans la paroisse de Saint Martin que le *Hovezins* laisse au censitaire une situation indépendante vis à vis du seigneur foncier. On voit en effet, dans les textes M. 1, VI, 4 et M. 4, IV, 10, l'aliénation subordonnée au rapport et à l'investiture, formalités qu'ignore la tenure du droit urbain (2). M. 1, VI, 4 décrit dans tous ses détails les droits de l'abbesse de Vilich, propriétaire du fonds et M. 4, IV, 10 dit non moins expressément : *Si vero... hereditatem illam in manus alienas vendere voluerint* (censitaires), *per manus abbatisse quecunque fuerit et consensu totius congregationis illud fieri debet.*

Abandonnant les considérations de Rietschel, nous croyons de notre côté que la prestation foncière dite *census fundi, curie, aree, hovezins* n'est rien d'autre, comme son nom même du reste l'indique, que le cens du fonds ou cens foncier. Il se rencontre partout et bien loin qu'il soit le précurseur du cens seigneurial, payé par exemple par les habitants de Fribourg au seigneur de la ville, il en est profondément différent. Il nous apparaît comme très modique parce qu'il est fort ancien. Il accompagne presque toujours une autre prestation, qui elle aussi constitue un cens foncier mais de date postérieure et d'un taux singulièrement plus élevé. Cette dualité de cens s'explique. Lorsque le fonds concédé a acquis une valeur plus considérable tant par la construction d'une maison que par le développement économique de la ville, le censitaire profite de la plus-value en aliénant sa tenure et en la reprenant pour un cens plus élevé. Si la reprise de l'héritage se fait des mains du seigneur foncier primitif, les deux cens, le nouveau et l'ancien, se confondent en un seul. Si au contraire le fonds se trouve obligé envers deux personnes, on distingue les

(1) Hœniger, p. 76, M. 4, VI, 8.
(2) Voyez p. 240.

deux prestations. La plus ancienne s'appelle spécialement *census fundi, curie, aree* parce qu'elle grève exclusivement le fonds, l'autre peut grever et le fonds et la superficie (1).

Si nous parcourons les textes qui mentionnent *le census fundi*, nous distinguons parfaitement la situation que nous signalons. Les textes cités tantôt et relatifs à à la paroisse de Saint Martin sont surtout intéressants. Dans M. 4, IV, 10 il ne s'agit nullement d'un accensement proprement dit, mais d'un contrat qui se rapproche en tous points d'une vente conclue sous condition résolutoire (2). L'abbesse de Vilich possède au marché un immeuble pour lequel elle paie à l'évêque un cens foncier de 12 deniers : *abbatissa de Vileke duodecim den. pro censu fundi ad S. Martinum persolvet singulis annis.* Elle est obligée en outre à l'acquittement du droit dit *vorhure* (texte cité in fine). L'abbesse exploite son immeuble. Il est occupé par un certain Winand, *in qua manet Winandus*, lorsque ce locataire conclut avec sa propriétaire un contrat par lequel il acquiert pour lui, pour sa femme et pour tous ses enfants légitimes la jouissance de la maison et du fonds moyennant un cens annuel de 24 sous. La propriété acquise par Winand et ses enfants n'est certainement pas entière, puisque, s'ils aliènent l'immeuble, l'aliénation ne peut se faire que par les mains de l'abbesse et du consentement de la communauté : *Si vero Winandus et uxor sua Mathildis et legitimi eorum liberi, dum vixerint, hereditatem illam in manus alienas vendere voluerint, per manus abbatisse que-*

---

(1) La différence de taux entre le vieux cens foncier et le charge nouvelle est considérable. Ainsi M. 1, VI, 4 et 4, IV, 10 respectivement 1 sou et 23 sous; M. 4, VI, 8, 12 den. et 6 sous; L, 3, V, 6, 6 den. et 7 sous. Ger. 3, V, 6, 3 den. et 40 den.; Ger. 3, V, 7, 12 den. et 15 fert. La charge nouvelle ne doit pas être nécessairement un cens, elle peut constituer une rente héréditaire ou viagère ou même un loyer.

(2) Il est difficile de déterminer exactement la nature de ce contrat; Il tient à la fois de la vente, du louage et de l'accensement. Voyez p. 78 où nous avons parlé de la terminologie en usage dans le bail viager.

cumque fuerit et consensu totius congregationis illud fieri debet. L'acquéreur n'est pas déclaré personnellement obligé envers le seigneur foncier. Il n'est tenu que du paiement annuel des 24 sous qui constituent au fond le prix de la soi-disante vente. C'est l'abbesse qui reste seule débitrice du cens foncier. Elle s'oblige à l'acquitter, et ce sur les 24 sous qu'elle perçoit, et s'engage en outre à indemniser les acquéreurs du dommage éventuel qu'ils pourraient subir du chef de ce cens foncier et des droits de mutation qui l'accompagnent (1) : *De predictis 24 sol. abbatissa de Vileke duodecim den. pro censu fundi ad S. Martinum persolvet singulis annis. Si quid autem Winando vel prefatis heredibus suis in censu fundi quem abbatissa persolvere debet vel in eo quod teutonice vorehure dicitur impedimenti occurrerit, abbatissa eum inde liberabit* (2).

L'espèce, dont traite M. 4, VI, 8 n'est guère plus compliquée, elle est même identique à celle que nous venons de voir. Thierry et son fils acquièrent un terrain, gagné jadis sur le Rhin, *aream iuxta Renum sitam (que werf dicitur),* ensemble avec la maison qui le couvre, *cum edificio superposito.* Cet immeuble est grevé de 12 deniers *pro censu fundi ad S. Apostolos.* A la différence cependant de l'espèce précédente, les acquéreurs s'obligent personnellement à l'acquittement de ce cens foncier et s'engagent en outre à payer tous les ans, leur vie durant, une somme de six sous : *eandem domum acquisiverunt sibi Didericus et filius eius Heidenricus ita ut singulis annis quamdiu vixerint, sex sol. inde persolvant et 12 den. pro censu fundi ad S. Apostolos.* La première partie du texte nous montre comment l'immeuble passa par donation dans le patrimoine de l'église de Diedkirchen. Les donateurs Herman

(1) Ces droits sont dûs au décès de la personne *mourante et vivante* constituée à cet effet par l'abbaye.

(2) M. 11, VI, 14 nous fait voir que la propriété fit retour à l'abbaye avant l'accomplissement de la condition résolutoire. La veuve de Winand et ses enfants vendirent leurs droits à l'abbaye.

et Liveradis ne payaient que 12 den. aux Saints Apôtres à titre de *census fundi.* Entre 1165 et 1172 ils donnent leur censive à l'église de Diedkirchen tout en réservant à leur fille l'usufruit du fonds. Au decès de l'usufruitière, la propriété appartiendra tout entière à l'église. Au moment où Thierry et son fils acquièrent l'immeuble pour en jouir leur vie durant, l'utilité du fonds est évaluée à 6 sous et nous voyons ainsi clairement comment une nouvelle charge est ajoutée à la charge déjà existante de 12 den. de cens foncier.

L'expression *hovezens* ne se rencontre proprement que dans la paroisse de S. Laurent. On lui donne une terminaison latine *hovecensus* ou bien on lui adjoint à titre d'explication les mots *census curie* (1). Dans la paroisse de Saint Géréon on dit : *et Lambertus reddet de eadem curia Theoderico annuatim 40 den. et Lambertus solvet de curia 3 den.* (2). *Et idem Theodericus de eadem curia dominabus de Vussinig 15 fert. et eadem curia reddit dominabus de Piscina 12 den.* (3) Tout cela nous montre manifestement que nous nous trouvons en présence d'un simple cens foncier, au sujet de la nature duquel il est inutile de se perdre en conjectures.

Dans les villes flamandes nous rencontrons aussi les différentes espèces de cens. Qu'on se rappelle la composition du sol de la ville de Gand avant la réalisation de son unité territoriale au XIII[e] siècle. Au centre le *Portus gandensis* ou la ville proprement dite; tout autour les domaines du comte de Flandre, au milieu desquels se trouve le Vieux-Bourg, et les seigneuries ecclésiastiques de Saint Pierre et de Saint Bavon. Dans le *Portus* les

---

(1) L. 1, VI, 1; — 3, I, 18; — III, 2; V, 6.

(2) Ger. 3, V, 6.

(3) Ger. 3, V, 7. Voyez cependant Ger. 3, V, 8 où on se sert du mot *hovecensus*.

bourgeois acquittent au profit du comte un cens seigneurial ou justicier qui passe à l'abbé par la donation d'Arnulf le Vieux de 941 et qui disparaît dès la fin du XIe siècle; ils paient aussi les uns aux autres pour prix d'un tenure, régie par le droit urbain, un cens foncier d'origine économique qui perdure jusqu'à la révolution française. Dans le Vieux-Bourg et dans les autres parties des terres comtales, les *mansionarii* ou *laeten*, originairement des demi-libres, doivent au comte, grand propriétaire, un cens foncier d'origine domaniale. Ce cens se place au XIIIe siècle, à la suite de la suppression des derniers restes du droit domanial et de l'introduction du droit urbain, définitivement au niveau du cens foncier payé dans le *Portus* et se maintient incontesté jusqu'à la fin du XVIIIe siècle. Dans la seigneurie de Saint Pierre, les *hospites* paient à l'abbé un cens foncier d'origine dominiale, consistant presque toujours en céréales et qui subsiste lui-aussi jusqu'à la révolution française.

Diericx (1) après avoir dit fort bien, sans s'en douter, que le cens, cédé par le comte Arnulf à l'abbaye de Saint Pierre en 941, n'est pas le *cijns*, que les abbés de ce monastère prélevaient encore à son époque dans le quartier de Saint Pierre, se trompe absolument lorsqu'il assimile ce cens à la prestation du précaire *(prœcarium),* perçu par les églises sur les terres, qui leur avaient été enlevées à partir de Charles Martel pour être données aux guerriers.

Warnkönig-Gheldolf prétend voir dans le *census domorum*, remis aux Brugeois en 1127, un cens purement foncier. Cette opinion nous semble erronée. Il commence par se demander si ce cens doit être envisagé comme foncier ou comme seigneurial (2). Après avoir dit qu'à première vue on déciderait la question dans le sens de la seconde alternative,

(1) Mém. sur la ville de Gand, I, p. 15.

(2) IV, p. 99. note 3.

grâce au nom de *colons,* donné aux habitants par l'auteur contemporain de l'*Eucomium Emmae* en 1037 (1) il finit par se décider pour la première hypothèse, et cela à cause des caractères différents qu'il constate entre le cens des maisons ou les deniers des habitations dans les deux villes de Bruges et d'Ardenbourg et l'exaction, connue sous le nom de balfard, qui, elle, est certainement seigneuriale. Ce raisonnement nous paraît peu fondé. Les différences, qui existent entre le cens remis aux Brugeois et le balfard, n'autorisent pas à conclure que ce cens doit nécessairement être foncier parce que le balfard, dont il diffère, est seigneurial.

Le *census*, dont parle Galbert de Bruges, est parfaitement distinct du balfard. Aussi Warnkönig se trompe s'il croit qu'à Ardenbourg il s'agit de ce dernier impôt (2). Il s'exprime en outre inexactement lorsqu'il dit que " Galbert nous apprend que le balfard ne se payait qu'à la mort de celui qui occupait la maison § 89. „ Ce chroniqueur ne nous parle pas en effet de balfard et il n'appelle nulle part de ce nom le *census domorum vel mansionum.* La confusion entre ce cens et le balfard, tous deux seigneuriaux, est du reste impossible. Le balfard est une redevance qui témoigne d'une servitude personnelle, acquittée *ratione cujusdam servitutis* (3) et considérée comme une véritable exaction *dictum Balfardum exactionem esse et non ex juris tramite provenire* (4). Il n'est prélevé qu'au gré du comte sur chaque feu vif et valant 100 sous (5). Il nous apparaît — du moins dans la charte de remise du balfart à Furnes en 1240 —

---

(1) Il nous semble que cette expression de *colons* dans le texte mentionné s'oppose à l'acceptation d'un cens seigneurial et qu'elle fait au contraire plutôt penser à un cens foncier.

(2) Flandr. Staats- und Rechtsgesch. III, p. 26.

(3) Warnkönig-Gheldolf, II, P. J., nº 25, aº 1266.

(4) Ibidem, IV, P. J. nº 51.

(5) Ibidem, IV, P. J. nº 51.

comme un impôt de guerre (1). Or tous ces caractères ne s'appliquent ni à notre *census de mansionibus* de Gand, ni au *census domorum* de Bruges, ni aux *denarii mansurarum* d'Ardenbourg (2).

Dans la suite de ce chapitre nous nous occuperons exclusivement du cens foncier proprement dit.

---

§ 3.

OBJET DU CENS FONCIER.

Comme la censive apparaît à une époque, où la *Naturalwirtschaft* n'a pas encore fait son temps, on comprend aisément que la prestation en nature ne devait pas lui rester étrangère (3).

Dans la seigneurie de St Pierre-lez-Gand (4), la redevance en nature était de coutume : elle consistait en blé *(coorenrente)*, en avoine *(haverrente)*, en seigle *(roghe-rente)* (5). Le registre des revenus de l'abbaye de 1281

(1) Warnkönig, texte allemand, III, nº 160.

(2) Kluit, Hist. Crit. Com. Holl. et Zel., II, p. 473.

(3) Cf. p. 65.

(4) Nous nous occuperons ici de la ville de Gand et des seigneuries avoisinantes.

(5) J'ai trouvé un exemple d'une paire de gants, Arch. de l'Etat à Gand, Reg. des Censives de 1421 à 1738, nº 431, fol. 9. — Voyez le plan où sont indiquées toutes les maisons, soumises à un cens en céréales.

mentionne exceptionnellement des cens en argent. Un inventaire de biens, échus à un mineur (1350), nous parle de terrains, sis dans la seigneurie et grevés de seigle : *Int eerste so behoert toe den vors. kinde de heelft ende een twe ende derctichste deel van eenen huus, staende Sente Pieters in de Nedercoutere, up Symoens eerve van den Kerchove, ende uten gheelen huus gaet 30 sc. par. ende* 2 CAPOENE *ende* EEN VIERTALE ROGHS *tsiaers. Item een vierendeel van eenen huus, staende Sente Pieters in de Nedercoutere, up Jacobs erve van der Linden, ende uten gheelen huus gaet 9 sc. par.* 2 HOENRE *ende* 5 ACHTELINGHE ROGHS *tsiaers. Item een vierendeel van eenen huus, staende Sente Pieters in de Nedercoutere, up Jacobs erve van der Linden, ende ute gheelen huus gaet 26 sc. par.* 4 CAPOENE *ende* EEN ALSTER ROGHS *tsiaers* (1).

Au XVIe siècle, époque à laquelle les accensements sont encore nombreux dans cette seigneurie, le cens est fréquemment fixé exclusivement en nature. Le 7 décembre 1591, Pierre van Renterghem et Gabriel van den Berghe, prenant à cens une ruelle, conduisant de la rue Neuve Saint Pierre vers l'Escaut, s'engagent à payer chacun annuellement *un chapon.* L'acte dispose cependant que les censitaires peuvent remplacer le chapon par huit gros (2).

---

(1) Reg. des Parchons, fol. 96, a° 1350. Voici les explications nécessaires à la bonne compréhension de ce texte. Primitivement l'abbé de St Pierre a accensé au profit de deux bourgeois de Gand, soit Primus et Secundus, deux parcelles de terre. Le cens fixé consiste en chapons et en seigle. A un moment donné, les héritiers de Primus et de Secundus accensent à leur tour et exigent à côté du cens primitif un cens en argent. Ils s'érigent en seigneurs fonciers et prétendent se comporter comme les hommes héritables dans le *Portus*, de là ces expressions illégalement employées : *up Symoens erve van den Kerchove, up Jacobs erve van der Linden.* Nous disons illégalement attendu que tout le fonds de Saint Pierre, *erve*, appartient à l'abbé et que celui-ci y est seul héritable, *alleene herfachtich,* comme disent les textes. Voyez en outre pp. 198 et suiv.

(2) Arch. de l'Etat à Gand : *Reg. van cheinsen, ende uutneminghen van straeten ende landen tseder tiaer 1500 ante et post,* fol. 95 v°.

Les redevances en nature étaient aussi fort nombreuses dans les domaines du comte. Les registres de denombrement des fiefs nous permettent de le voir. Jean Damman, dont le fief consistait dans les cens fonciers perçus sur les fonds, sis devant le château, dans la rue du Vieux-Bourg, dans la rue des Harengs, dans la rue du Verger et aux alentours, prélevait 48 liv. 6 esc. 10 den. en rente dite *pennincrente, 57 chapons gras* et 12 1/2 *oies grasses* (1). Un inventaire des biens d'un mineur, dressé le 19 mai 1350, mentionne deux maisons, sises rue digue de Brabant, et grevées de 3 liv. 4 den. par. *13 chapons* et *13 poules : twen huusen, die staen up den Brabantdam, up Heinrix Gruters erve, ende ute beeden den huusen gaet jaerlix te lantcheinse III lb. IIII d. par. 13* CAPPOENE *ende 13* HINNEN (2).

La prestation en nature n'est pas moins fréquente dans le patrimoine du châtelain. Par acte de 1255, le châtelain Hugues et sa sœur Marie donnent à dame Immesoete, veuve d'Alexandre, bourgeois de Gand, plusieurs terres et revenus, parmi ceux-ci ils mentionnent : *tres modios avene et sex plaustrata feni annui redditus* (3). En nov. 1230, Daniel de Ayshove, déclarant Gosuin van der Hellen libre de l'hommage féodal pour une terre, sise *juxta mansuram castellani Gandensis sitam prope Gandavum,* stipule que désormais Gosuin donnera un cens foncier consistant en une paire de gants *sed de dicta terra debet annuatim solvere ad censum infra Pascha et Pentecosten duas cyrotecas ad valorem trium denariorum* (4). Quant en février 1231, Gosuin vend la terre susdite au bourgeois Alexandre, fils de Baudouin Braem, la paire de gants accompagne le fonds : *ita quod ego* (Daniel de Ayshove) *et heredes mei de dicto*

---

(1) Même dépôt, Reg. des fiefs du Vieux-Bourg.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. des Parchons, fol. 110.

(3) V. VAN DER HAEGHEN, Klooster ten Walle, Pièce n° 8.

(4) Idem, Pièce n° 1.

Alexandro et heredibus suis nullum penitus servitium et nullam exactionem occasione hujus terre exigere poterimus, et in nullo nobis tenentur nisi in duabus cyrotecis valoris trium denariorum Flandrensium annuatim reddendis (1). Nous retrouvons toujours la paire de gants en 1323, dans l'acte de vente de *Ser Sanderswalle* (2) à Simon de Mirabello, toutefois le caractère en a varié. La prestation consiste, dit l'acte, non plus en une paire de gants valant trois deniers, mais en une paire de gants *ou* en trois deniers de Flandre : *omme een paer anscoen tsiaers ofte omme drie peneghe vlaemsche over tfoerseide paer anscoen* (3).

Le 18 septembre 1357, Victor Sloeve accensant un verger, situé ser Sanderswalle, et deux maisons, qui y sont bâties, à Philippe Minnaert stipule à titre de cens 14 liv. par. et 10 chapons par an, à payer au 1er octobre (4).

Dans le *Portus,* si nous ne rencontrons pas les charretées de foin, les rentes en blé, en avoine, en seigle, nous n'y trouvons pas moins les chapons, les pois, le poivre. Dans une vente de rentes de 1349, on signale *an den* COERNAERD, *up de aerve daer Jan Seghers woende, de helft van 7 lib. par. ende 4 capoene tsiaers... an de* VRINDACHMARCT *Boudin van den Turre den helft van 20 s. 2 d.* EENEN CAPOEN... IN DE MUNTE *Arnoud van der Lyebrugghe de helft van 4 lib. 10 capoenen* (5).

Au Marché du Vendredi, la maison appelée *den Cleynen Pollepel* (à la Petite Louche), est grevée de chapons, de même que deux autres maisons, sises au même endroit, comme nous le renseigne un inventaire de 1352 (6).

---

(1) V. VAN DER HAEGHEN, op. cit., Pièce n° 2.

(2) Le manoir du châtelain avec ses dépendances fut ainsi appelé du nom de son acheteur, Alexandre, fils de Baudouin fils d'Abraham (Boudin Abrahamssone).

(3) V. VAN DER HAEGHEN, op. cit., Pièce, n° 10.

(4) Ibidem, op. cit., Pièce n° 63.

(5) Ibidem, Pièce n° 49.

(6) Arch. Com. Gand, Reg. des Parchons, fol. 156. Voy. le plan, n° .

Une maison, sise rue du Gouvernement *(Scelstrate)*, sur le fonds de la Table des Pauvres de l'église N. D. de Saint Pierre, doit 32 esc. par. *8 chapons* et *2 livres de poivre* par an (1).

La redevance en nature était si peu contraire aux principes du droit urbain que nous la voyons stipulée dans un bail de 5 ans conclu le 11 mars 1378. Dame Claire Van de Pitte loue la moitié d'une maison, *sise marché aux Grains,* à Gilles Noesen pour cinq ans, moyennant 17 écus et 1 mesure de pois, *een halster eerweten,* à titre de loyer, en outre la cave sous la maison est louée à 18 écus et à 1 mesure de pois par an (2).

Il est inutile de multiplier ces citations. Nous pouvons conclure avec certitude de celles que nous venons de faire que la redevance en nature, et en particulier la redevance en volailles, est commune tant à la censive urbaine libre qu'à la censive domaniale. L'objet du cens dépend en somme de la volonté des parties : c'est une stipulation de pur intérêt privé.

A Gand, nous n'avons rencontré aucune trace de services personnels à acquitter par les censitaires, telle l'obligation de fournir un homme pour faire la moisson (3). C'est plutôt là une charge purement domaniale, ce qui explique son absence dans le *Portus.* Dans la seigneurie ecclésiastique de Saint Pierre, où l'organisation est celle de tout grand domaine, nous savons que le *villicus* avait droit à

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, 19 v°, a° 1374, 30 nov.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 31 v°. Il se peut néanmoins qu'il s'agisse ici de la location d'une censive par le censitaire et que ce dernier comprenne dans le loyer le cens foncier dû. Dans ce cas il ne s'agirait pas d'une stipulation nouvelle à titre de loyer. Voyez toutefois p. 270, et l'espèce particulière mentionnée au n° 8 de la Rue Courte de la Monnaie. Tables justificatives du plan.

(3) Arnold, Eigenthum, p. 66.

un faucheur lors de la fenaison des prés (1), mais nous ne savons pas par qui il était dû.

Les cens en nature étaient infailliblement condamnés à disparaître devant l'activité exclusivement commerciale et industrielle, qui se développait dans la ville. Du jour où les bourgeois avaient tout accensé et leurs jardins et leurs cours, et que la censive urbaine se limitait uniquement à la parcelle occupée par la maison, il devenait quasi impossible pour le censitaire de continuer à prester des chapons, des poulets, du blé, de l'avoine, etc. Le censitaire, négociant ou artisan, gagnait de l'argent, il ne récoltait plus du blé; il n'avait plus de place non plus pour une basse cour. Une conversion de la redevance en nature en prestation pécuniaire s'imposait dès lors d'elle-même. De bonne heure nous trouvons la stipulation que le cens foncier peut être acquitté indifféremment en nature ou en monnaie.

En 1191 et 1193, l'abbé de Saint Pierre dispose que ses manants de la terre de Cotten pourront payer en argent : *quod cum submansores nostri de Coten de terra sua ecclesie nostre annonam solvere tenebantur, tandem eorum rogatu, ex consensu nostro actum est quod pro debito annone annuatim octo marcas persolvant, quatuor in festo S. Bavonis, et quatuor in purificatione beatae Mariae* (2).

En 1230, lorsque Daniel de Ayshove libère Gosuin van der Hellen de tout service féodal, il ne stipule de sa terre qu'une paire de gants, valant au moins trois deniers de Flandre. Nous avons vu (3) comment cent ans plus tard, en 1323, on laissa le libre choix au censitaire ou bien d'acquitter la paire de gants ou bien de payer trois deniers de Flandre.

---

(1) Warnkönig, V, nº 38. Il s'agissait des prés aux moines, *Muncmeerschen*, s'étendant entre le Vieil Escaut et l'Escaut.

(2) Van Lokeren, Ch. et Doc. de St Pierre, I, nº 365.

(3) Cf. p. 323.

Dans une vente de rentes foncières du 9 nov. 1349, après avoir énuméré ce que chaque immeuble doit en nature, on fixe la somme globale exclusivement en monnaie, en faisant remarquer qu'on compte chaque chapon au prix de 4 deniers anglais : *summa XXVII lib. II d. par tsiaers metten capoenen dier ingherekent siin, elc stic IIII deniers inghelschen* (1).

Rue des Grainiers se trouve une maison, grevée de 8 esc. par. et d'un chapon gras par an. Lorsque le 23 juillet 1355, dame Elisabeth, femme de Gilles Tolnaren, vend aux religieuses du couvent *ten Walle* le cens foncier susdit, elle évalue le chapon gras à 2 esc. par. (2).

Le terrier *de Wiese* rédigé au XVII[e] siècle mentionne que les deux chapons, dont est grevée une censive, sont évalués à 30 gros la pièce (3). Les droits de mutation, dûs à Charles van Lumene et consistant en poivre, sont généralement perçus en argent (4).

Malgré sa conversion en argent, le chapon persiste néanmoins à travers tout le Moyen-Age et les Temps Modernes. Lorsque le 28 juin 1649 le roi vend à Pierre de Smet une maison, faisant partie de la cour du Prince à Gand, il stipule parmi plusieurs autres conditions qui *le dict héritage sera chargé de payer à la recette générale de noz domaines d'Oostflandres un cens irréductible d'un chapon par an* (5).

Le cens en nature une fois converti, le taux fixé reste invariablement le même. Nous avons trouvé cependant quelques rares exemples, où le prix varie d'après le cours du marché. Il faut nécessairement un accord entre le

---

(1) V. Van der Haeghen, op. cit., Pièce 49.

(2) Ibidem, Pièce 61.

(3) Arch. Com. Cleene Landboecken, IV, fol. 2.

(4) Toutefois on pouvait aussi payer en poivre, voyez plus haut p. 329.

(5) Petit Cart. de Gand, II, CXIV.

censier et le censitaire pour opérer la conversion. Un procès de 1360 jette quelque lumière sur cette question. Gosuin van der Casteele, chapelain de l'église Saint Jacques, avait droit en cette qualité aux rentes en chapons (*rend-capoene*) dont les fondateurs avaient doté la chapellenie. Il prétendait que ses censitaires (*laeten*) lui devaient le cens en nature, tel que le fixaient ses lettres de rente. Les censitaires protestaient disant que de temps immémorial ils avaient presté au lieu d'un chapon *un gros par chapon*, sans rien en plus. L'affaire fut portée devant les échevins de la Keure, qui décidèrent par sentence du 12 mars 1360 (v. s.) que les censitaires devaient payer dorénavant au sieur Gosuin des redevances en chapons comme il était dit dans les lettres de cens (1). Cette espèce particulière fait croire que le seigneur foncier avait intérêt à recevoir un chapon plutôt qu'un gros.

L'objet pour lequel le cens était presté pouvait varier. Il était dû avant tout pour l'*area* ou la parcelle du sol urbain, sur laquelle le tenancier bâtissait sa demeure. On le payait aussi pour la maison lorsque celle-ci était accensée en même temps que le terrain (*huus ende stede*). Plus tard, lorsque la ville était devenue un place exclusivement commerciale, on accensait des étaux dans la Boucherie (3), dans les Halles et sur les marchés, des échoppes, placées devant les maisons dans les parties les plus populeuses de la ville ou même installées sur les

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 30.

(2) A Gand, le boucher appelait son étal *erve, hereditas.* C'était une propriété allodiale ou libre d'une espèce particulière. Le propriétaire pouvait la louer, la vendre, la constituer en dot etc. Cette propriété n'était cependant pas identique à la propriété du *vir hereditarius*, puisque tous les ans, il fallait tirer les étaux au sort (Arch. Com. Reg. Jaune C, fol. 79 v°). De même à Anvers, (Brab. Yeest. I, 675, LXXII).

ponts, comme à Gand, où le pont du comte, qui reliait le *Portus* au Vieux-Bourg, était encombré d'une trentaine de petites boutiques. Quand la conception rigoureuse de la censive eut disparu, nous voyons de nombreuses redevances, sous le nom de cens, acquittées pour l'exercice d'une servitude, principalement d'une servitude de voisinage : *aqueductus, stillicidii, altius non tollendi* etc. Nous voyons même, chose étrange ! l'abbé de Saint Pierre accenser un noyer pour 6 deniers ! (1).

---

§ 4.

TAUX DU CENS ET TERME D'ÉCHÉANCE.

Le cens acquitté par le censitaire n'était pas une simple prestation récognitive de la directe du seigneur (2) : il correspondait à la valeur du domaine utile abandonné par le propriétaire au cessionnaire. Comme le cens primitivement fixé parut dans la suite de minime importance, on le considéra comme un simple aveu de la supériorité du censier et les jurisconsultes, frappés du taux minime de presque tous les cens rencontrés dans les anciens titres, érigèrent même en principe que la redevance foncière devait de sa nature être modique.

Pour apprécier convenablement cette question, il faut se

---

(1) Arch. de l'Etat à Gand, Reg. Censives de St Pierre de 1421 à 1738, fol. 80. — Voyes aussi plus haut p. 306, note 1.

(2) Nous parlons évidemment du cens foncier d'origine économique, et non pas du cens seigneurial.

reporter tout d'abord à l'époque de l'accensement, ensuite, il faut s'enquérir soigneusement du lieu de la situation des immeubles accensés. On comprend en effet qu'un petite parcelle, avantageusement située, acquittera un cens foncier plus élevé qu'un terrain spacieux, sis dans un quartier retiré de la ville.

A Gand, la redevance foncière correspond très certainement à la valeur de l'objet accensé. Au milieu de la grande diversité des cens, nous remarquons en effet une élevation constante et générale dans les taux des cens dûs pour les censives bordant le *forum* et les rues avoisinantes (1). Le cens, une fois fixé, restait immuable. Au bout d'un certain temps la tenure était capable de supporter de nouvelles et de plus amples charges. Une censive de la rue longue de la Monnaie acquittait un cens de 40 esc. par. et 4 chapons par an; un acte de vente de juillet 1374 nous prouve que la plus value acquise était telle qu'elle pouvait répondre du service d'une rente viagère de 20 liv. par. (2).

Les experts jurés (*erfscheeders*) étaient fréquemment appelés à fixer la valeur du terrain. Nos registres scabinaux nous fournissent de nombreux exemples de leurs expertises. Rappelons en quelques uns.

Pierre Van Beveren et Victor van Vinderhoute, chargés en 1357 de déterminer la valeur du terrain situé au coin de la ruelle du Fil tors et de la rue Haut-Port, et ce d'après la valeur existant au moment de l'expertise *naer den gheleghenen tijt van nu,* trouvent que le terrain mesure 23 pieds de largeur au front à rue et 53 pieds de longueur et estiment le pied à 6 esc. par. de cens foncier par an.

Le 21 juillet 1376, le terrain où s'élève la maison, dite

---

(1) Les censives de la rue Haut-Port payent des cens très élevés, citons *Wuwenburg :* 6 liv. par.; — *Ser Salmoens Roet :* 18 liv. par.; — *Caelmont* : 26 liv. par.; — *Caudenborch* : 25 esc. gros, etc. etc., Cf. les Tables justificatives du Plan de la ville de Gand au Moyen-Age.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 40.

metten tween Turren, rue des Champs, est estimé à 6 gros tourn. de cens foncier par pied (1).

Rue des Pierres, le terrain de deux maisons est évalué, le 18 juillet 1374, pour la grande maison, mesurant 17 pieds 1/3 de front à rue et 103 pieds de longueur, à 6 esc. gros tourn. par an de cens, et pour la petite maison, mesurant 13 pieds de front à rue et 43 de longueur, à 3 esc. 6 den. gros tourn. par an (2).

Marché aux Grains, le terrain de la maison *den ouden Sack* est estimé en 1373 à 28 liv. par. de cens annuel, et la maison voisine, rue du Paradis, à 15 liv. par. L'accensement du terrain se fait peu de temps après selon cette base officiellement établie (3).

Le premier terrier de la ville de 1337 nous met au courant du prix du pied de terre, lors du morcellement des *Upstallen,* cédés par le comte à la ville dans le courant du XIIIe siècle. Le prix variait d'endroit en endroit : il était au *Houtbriel* de 14, 12 ou 8 den. le pied. Cette variation s'explique par la situation plus ou moins avantageuse de la parcelle concédée. Dans le coin des Corroyeurs (*Hudevettersham*) le prix était de 6 ou 7 deniers; à la porte du Sablon de 24 deniers ou 2 esc.; derrière le château du comte de 12 deniers (4).

Le terme d'échéance du cens appartient à l'ancienne organisation domaniale. Les cens en argent continuent à se payer aux mêmes époques que les anciennes prestations en nature qu'ils ont remplacées, c'est à dire aux fêtes religieuses. Les termes généralement en usage étaient la Chandeleur ou la Purification de la Sainte Vierge *(Lichtmesse)*, la veille de Noël et la Saint Jean en Été quand le cens s'acquittait en deux parties, la Saint Rémi, la Saint Martin

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 51. Voyez le plan no 53.

(2) Même dépôt, Reg. Keure, fol. 43 vo.

(3) Cf. page 56 où nous donnons le texte en entier.

(4) Voyez encore les accensements du terrain situé derrière l'hôpital Saint Jean, p. 176.

en hiver, les grandes fêtes de l'Église. L'échéance à la Saint Martin était particulièrement usitée : c'était le temps, après la récolte des fruits de l'année, de mettre à part ses provisions, de vendre le surplus et de se procurer ce qui manquait (1).

Insensiblement on abandonna les fêtes religieuses pour s'en tenir à la Mi-Mars, à la Mi-Mai, au 1er Mai; enfin on choisit un jour quelconque de l'année.

Dans les actes d'accensement nous voyons fréquemment la stipulation de deux termes, parfois de trois et même de quatre (2). A chaque échéance on acquittait la 1/2, le 1/3 ou le 1/4. Le nombre des termes n'était pas indifférent. En 1369, un procès éclate à ce sujet entre Philippe Rynvisch et son censitaire Henri de Deinze. Ce dernier prétend ne devoir acquitter son cens tant en chapons qu'en argent qu'à un seul terme, à savoir à la Saint Bavon. Philippe Rynvisch soutient que c'est à deux termes, la 1/2 à la Mi-Mars et la 1/2 à la Saint Bavon. Le 23 juillet 1369, les échevins tranchent le différend en faveur du seigneur foncier (3).

Le terme fixé n'était généralement pas fatal. Suivant un vieil usage germanique, on laissait encore au débiteur les 14 nuits, qui suivaient le jour de l'échéance.

---

(1) ARNOLD, Eigenth., p. 68. — Au VIIe siècle, la coutume de payer le cens à la fête du patron du monastère semble seule usitée, les termes de la Saint Remi et de la Saint Martin n'existaient pas encore, voy. ex. LOERSCH et SCHROEDER, Urk, zur Gesch. des deutschen Privatsrecht pp. 6. et 7. — GENGLER, Deutsche Stadtrechtsalterthümer, Erlangen 1882, p. 376.

(2) A Arras, le cens était payé généralement à quatre termes, parfois à deux, à Noël et à la Saint Jean-en-Été. Voyez un acte de 1328, dans Observ. sur l'Echev. de la ville d'Arras par CH. DE WIGNACOURT, p. 148.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 50.

§ 5.

CENS OBITUAIRE (1).

Le cens obituaire représente en quelque sorte le trait d'union entre le cens foncier et la rente. Il se rapproche du cens en ce que comme lui il pèse sur le sol; il en diffère en ce qu'il est acquitté en retour d'une ou de plusieurs messes anniversaires, célébrées pour le repos de l'âme du fondateur, tandis que le cens foncier est le prix d'une concession de terre. Comme la rente, le cens obituaire est une charge artificiellement constituée; à la différence de la rente, il n'est pas le prix d'un capital donné.

Quand la censive, par l'accroissement successif de la valeur du sol urbain et surtout par la construction de la maison, fut en état de répondre de charges plus lourdes que la charge primitive du cens foncier, le censitaire voulut profiter de cette plus value. La constitution de rente étant inconnue, ce profit fut d'abord purement spirituel. La piété du censitaire imagina un genre particulier de rente constituée : il vendit à une église un cens nouveau, qu'il établit à côté du cens foncier existant; le prix de cette vente consistait dans un service religieux à célébrer pour le repos de l'âme du vendeur ou d'un tiers. La charge nouvelle ainsi créée était réelle puisqu'elle était acquittée par le fonds et que tout tiers acquéreur de ce fonds était tenu de la prester.

(1) C'est ainsi que j'appelle le cens que les Allemands nomment *Seelzins*. Le cens obituaire est en effet celui qui sert à payer un obit, c'est-à-dire un service fondé pour le repos de l'âme d'un mort.

C'est là ce qu'on entend proprement par la constitution du cens obituaire. Un second mode de création entra bientôt en usage. Quand le cens foncier ne fut plus considéré que comme une simple rente, le seigneur foncier céda ce cens même pour prix du service à fonder. Dans ce cas le fondateur ne créait aucune charge nouvelle, et la fondation avait uniquement pour effet de faire passer le cens foncier du patrimoine du censier-fondateur dans celui de l'établissement ecclésiastique bénéficiaire.

Arnold nous dit au sujet du mode de fondation du cens obituaire que le censitaire remettait sa censive à l'établissement ecclésiastique, qui se chargeait du service, pour la reprendre grevée de la nouvelle redevance (1). Nous pensons qu'il ne pouvait en être ainsi que pour la censive domaniale et que la censive du droit urbain échappait à ce principe. Pas plus qu'en cas d'aliénation, le possesseur d'une tenure libre ne devait se soumettre, lors de la création du cens obituaire, à l'obligation du rapport. Il intervenait à l'acte comme partie principale, seule agissante; tout au plus portait-il l'acte à la connaissance du seigneur foncier. Celui-ci ne pouvait s'opposer à la constitution du cens nouveau si celui-ci ne compromettait pas le service régulier du cens foncier. Remarquons que les exemples, cités par Arnold (2), sont tirés de l'histoire de Bâle, or nous savons qu'en cette ville le rapport était obligatoire, même pour la propriété soumise à la juridiction publique. Au contraire les exemples de Francfort ne le mentionnent pas.

A Gand, nous ne possédons malheureusement pas d'actes anciens de constitution de cens obituaires. Bien qu'ils ne remontent qu'au XIVe siècle, ils ne laissent cependant pas d'être instructifs. Les documents recueillis nous renseignent quatre modes différents de créer le cens obituaire.

---

(1) P. 96.

(2) P. 97 initio a° 1245; — in fine a° 1258.

a. Un propriétaire foncier fonde dans une église une messe annuelle pour le repos de son âme, et grève sa propriété allodiale d'un cens obituaire.

b. Le cens est constitué par un censitaire à charge de sa censive.

Le 29 juillet 1379, Iwein van Wayenberghe, curé de Saint-Michel, donne à l'église de la Biloque 29 esc. par. de rente héréditaire, destinée à un obit annuel (*jaerghetijde*) et assignée par le constituant sur sa censive, sise rue de l'Eglantier, mouvant de la Biloque et grevée déjà de 47 esc. par an de cens foncier (1).

Le 24 Avril 1444, les héritiers de Simon van Yorn, qui avait donné à l'hôpital Saint-Jacques 2 esc. gr. de rente pour faire deux messes, assignent la rente sur trois chambres, sises sous un même toit et grevées déjà de 19 gros par an à titre de cens foncier au profit du couvent Sainte-Marguerite (2).

c. Le seigneur foncier fonde une messe annuelle et cède à cet effet le cens qu'il perçoit :

12 mars 1374 (v. s.). Liévin de Bosscher donne à la chapelle des Tisserands 12 gr. tourn. par an de rente perpétuelle pour couvrir les frais d'un obit. Il assigne les 12 gros tourn. sur une censive, sise rue du Verger, qui lui devait 30 gros torn. par an à titre de cens foncier, et stipule que les 12 gros seront prélevés avant tout sur ces 30 gros (3).

Mai 1374. Jean Coevoet et sa femme donnent à l'hôpital Saint-Jacques pour deux messes 30 esc. par., à prélever sur les 3 liv. par. de cens foncier que leur doit la maison de Godefroid Caroen, sise rue aux Peignes (4).

d. Un établissement ecclésiastique offre en vente une rente pour un capital donné à condition que cette rente

---

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, fol. 50.

(2) Même dépôt, F. Hôp. S[t] Jacques, Carton III.

(3) Même dépôt, Reg. Keure, V, fol. 29 v°.

(4) Même dépôt, F. Hôp. S[t] Jacques, Carton II.

serve à couvrir les frais d'un service religieux. La constitution du cens obituaire se rapproche ici très fort de la rente. Il y a un vendeur de la rente, l'établissement ecclésiastique; un acheteur, celui qui désire s'assurer la messe annuelle; un prix, le capital payé; le service régulier d'une rente. La seule différence c'est que le crédirentier ne prélève pas lui-même la rente mais laisse les arrérages au constituant à charge pour ce dernier de faire un obit.

Le 4 mai 1368, Hugues van Lembeke, Jean Damman, fils de ser Jean, Gauthier de Luede, Jean diere God ghaf (Dieudonné) et Jean Scotkin, en leur qualité de gouverneurs de l'hôpital Saint-Jacques en Terre-Neuve, vendent à Elisabeth Bernaerd et à Cathérine Stuertewaghens 3 liv. par. par an de rente héréditaire et perpétuelle, destinée à subvenir aux frais de trois messes annuelles, et cela moyennant une certaine somme, dont ils se reconnaissent satisfaits. En attendant l'exécution de l'obligation, Catherine Stuertewaghens jouira de la rente sa vie durant (1).

Le cens obituaire n'attribuait aucune seigneurie foncière, il constituait une charge du sol au même titre que la rente perpétuelle. Aussi le propriétaire libre, qui grevait son alleu d'un tel cens, n'entendait pas transformer son bien en censive, ni lui-même devenir censitaire. L'accensement seul entraînait ces effets. De même, lorsque le bien frappé était déjà censal, il ne pouvait être question non plus de conférer à l'établissement ecclésiastique une seconde seigneurie foncière. Le 24 avril 1444, les héritiers de Simon de Yorn assignent une rente de 2 esc. gr., constituée pour couvrir les frais d'une messe annuelle, sur leur censive, tenue du couvent Sainte-Marguerite pour 10 gros par an. Le seigneur foncier, présent à l'acte, donne son consentement, en stipulant que son cens foncier resterait toujours premier en rang, et que l'hôpital Saint-Jacques ne serait

(1) Arch. Com. Gand, F. St Jacques, Carton I. L'exécution immédiate est évidemment impossible. Elle ne commencera qu'au décès de Catherine Stuertewaghens.

jamais considéré comme seigneur foncier : *Hier over stond als lantheer Jan de Muenc in den name ende als ontfanghere van den vors. clostre, die hier inne consent ghedaen heeft, mids ziner erveliker rente voren gaende, ende den zelven clooster altijds landheer blivende, ende tselve Sent Jacops ne geen landheer wesende* (1).

Dans les actes de constitution de cens obituaire, à côté de la simple énonciation de l'obligation de célébrer à tel jour une messe à l'intention du fondateur, on décrivait parfois dans tous ses détails la manière de faire le service et les différentes solennités à observer. Citons un exemple à titre de curiosité.

Le 12 Mars 1374 (v. s.) Liévin de Bosscher donne à la chapelle des Tisserands une rente de 12 gros tourn. par an, destinée à célébrer un anniveraire pour le repos de son âme. Le messe sera chantée par l'officiant assisté du diacre, du sous-diacre et des autres clercs, employés au service de la chapelle. Le prêtre célébrant recevra 2 gros, le diacre et le sous-diacre chacun 1 gros. Les clercs, présents à la messe, auront 3 gros mais de ces 3 gros, ils paieront les cierges. En outre on fera un sermon, et le prédicateur, qui aura soin de recommander à haute voix dans une petite prière l'âme du dit Liévin, obtiendra 2 gros. Les frères de la maison des Tisserands, présents au service, auront chacun un pain; ils profiteront aussi de la part des absents. Ces frères se trouveront à une place désignée, chacun ayant sa portion de pain devant lui. La messe sera célébrée le jour de la fête Sainte Barbe. S'il n'était satisfait en tous points à ces dispositions, les 12 gros iront au plus proche héritier de Liévin de Bosscher, qui les distribuera aux pauvres de la ville (2).

Nous avons vu jusqu'ici le cens obituaire constitué pour s'assurer la célébration d'une messe; ajoutons pour

(1) Arch. Com. Gand, F. Hôp. S[t] Jacques, Carton III.

(2) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, V, fol. 29 v°.

terminer qu'il était créé aussi en vue de s'assurer de simples prières après son décès. C'est ainsi que l'hôpital Saint Jacques reçut le 22 avril 14.. une rente de 6 esc. par. pour faire chaque soir, à perpétuité, une prière pour l'âme de la donatrice et de son mari; en outre, il reçut une livre de cire par an pour en faire un cierge à brûler devant la statue de Saint Jacques pendant l'oraison (1).

---

§ 6.

LA RENTE.

Nous avons mentionné à différentes reprises la plus-value acquise par la propriété urbaine. Le censitaire se trouvait ainsi à la tête d'une richesse immobilière, qui ne pouvait rester inexploitée. Restait à trouver le moyen d'en tirer profit.

Le commerce et l'industrie de leur côté avaient apporté aux bourgeois une autre valeur exclusivement mobilière, le capital, pour lequel il s'agissait pareillement de trouver un placement avantageux. Le prêt à intérêt, si familier à nos capitalistes modernes, était sévèrement défendu par les lois de l'Eglise, qui traitaient d'usure l'intérêt exigé pour prix de la jouissance d'un capital. Si à l'origine cette défense canonique ne gênait personne, puisqu'à l'époque agricole le capital ne jouait aucun rôle, elle devint une véritable entrave

(1) Arch. Com. Gand, F. Hôp. St Jacques, Carton III, Chirographe détérioré du XVe siècle.

lorsque le commerce eut fait affluer dans la ville des trésors qui demandaient à produire.

Ce fut en de telles circonstances, que sous l'impulsion d'un même besoin de fructification, les deux valeurs existantes, la propriété et le capital, marchèrent l'une vers l'autre et se confondirent dans la création d'une institution nouvelle, la constitution de rente. Le cens obituaire avait déjà indiqué le moyen de frapper, à côté du cens foncier, une autre prestation également garantie par le sol. Propriétaires et capitalistes se rencontraient ainsi sur un terrain d'intérêts communs : le propriétaire foncier acquérait le capital nécessaire à l'entreprise qu'il projetait, le capitaliste s'assurait un revenu annuel, certain, irréductible, protégé par une garantie réelle (1).

On entrevoit les points de contact, qui existent entre le cens foncier et la rente : l'une et l'autre charge frappent le sol. La rente à la différence du cens trouve son origine non dans un accensement mais dans une vente. On voit aussi en quoi la rente diffère de l'intérêt proprement dit : le crédirentier ne peut jamais rentrer en possession du capital aliéné; dans le prêt à intérêt, le capital peut toujours être réclamé par le prêteur à l'expiration du terme. En sens inverse, le débirentier, possesseur du fonds, ne peut se soustraire au service de la rente, tandis que l'emprunteur peut se libérer de l'obligation de payer les intérêts en remboursant le capital.

---

(1) Nous ne discuterons pas ici le point de savoir si le *Rentenkauf* dérive ou non de la *Erbleihe*.

Pour la dérivation : Pauli, Wicboldsrenten, p. 15; — Arnold, Gesch. des Eig., p. 88 et 134; — Albrecht, Gewere, p. 158.

Contra : Stobbe, Rentenkauf, p. 179; — Id. Privatrecht, § 104. — Dunker, Reallasten, § 12; — Neumann, Gesch. des Wuchers in Deutschl. p. 218.

Voyez aussi : Gothein, Wirtschaftsgesch. des Schwarzwaldes, p. 167. — Roth, Privatrecht, § 288 u. 19.

Arnold (1) distingue trois phases dans l'évolution de la rente :

1. Le vendeur doit transférer sa censive à l'acheteur de la rente par la main de son seigneur foncier, et la reprendre à cens *(Afterleihe).*

2. La constitution de rente se fait sans abandon de la censive mais avec le consentement exprès du seigneur foncier.

3. La rente se crée librement par le censitaire.

Nous regrettons de ne pouvoir admettre cette évolution. Arnold n'est parvenu à l'établir, pensons-nous, que grâce à une méthode que nous avons condamnée ailleurs (2). Il mêle les sources des villes épiscopales avec celles des cités laïques marchandes et ne distinguant pas la propriété domaniale de la propriété du droit urbain, il pense que la liberté, qui caractérise cette dernière, est le couronnement final de l'évolution parcourue par la première.

Arnold avoue que les trois degrés de l'évolution de la rente, tels qu'il les a esquissés, ne se suivent pas historiquement, mais il essaie en même temps d'expliquer leur existence simultanée par des raisons, qui ne nous semblent guère plausibles (3). Dire que les degrés d'une évolution, qu'on cherche à établir, sont tous simultanés, c'est dire qu'en somme il n'y a pas eu d'évolution. Celle-ci implique nécessairement certaines transformations, qui se succèdent mais qui ne naissent pas toutes à la fois. Les exemples, allégués par Arnold, datent en grande partie du XVIe siècle, et chose étrange, les exemples du second degré sont tous, sauf un seul, plus anciens que ceux du premier

---

(1) P. 106.

(2) P. 63.

(3) P. 106 et p. 107. Ces raisons ne voudraient déjà pas pour Wirzbourg où la 2e phase manque au Moyen-Age. Cette phase n'y apparaît qu'au XVIe s. (Rosenthal, p. 94).

degré! et les exemples du troisième degré sont contemporains de la majorité des exemples du premier degré! (1).

La première phase de l'évolution se caractérise par la cession de la censive à l'acheteur de la rente. Nous remarquerons que les six exemples, allégués par Arnold, sont tous empruntés indistinctement à l'histoire de Bâle, or nous savons qu'à Bâle règne une situation exceptionnelle, que tant pour la tenure urbaine libre que pour la censive d'origine domaniale le rapport était d'usage. Une acte passé en 1290 devant l'écoutète et le conseil de Bâle nous l'apprend expressément. Conrad et Werner vendent à l'abbaye de Saint Pierre leurs *aree* tenues du monastère de Saint Aubain; avant de les reprendre à cens de l'abbaye, ils les remettent au *villicus* de Saint Aubain *qui* SECUNDUM NOSTRE COMMUNITATIS CONSUETUDINEM HACTENUS APPROBATAM, *nomine dicti monasterii ad petitionem vendentium et resignantium prelibatas areas concessit domino Ludwico procuratori dicti capituli ecclesie S. Petri Basiliensis* . . . . (2). Nous ne trouvons rien d'étonnant à ce que le rapport se fasse aussi lors de la constitution de la rente, c'est en somme une quasi-aliénation. L'aliénation y est en effet contenue en germe, puisqu'en cas de non-acquittement des arrérages, le crédirentier a le droit de s'emparer de la censive. En outre, il s'agit d'une imposition fort semblable au cens.

Nous ajouterons que ce qu'Arnold considère comme une constitution de rente et ce qu'il envisage comme la

(1) Voici un petit tableau qui permettra de juger :

1re Phase.	2e Phase.	3e Phase.
1270	1244	1331
1302	1292	1337
1315	1296	1372
1324	1314	
1329	1318	
1337	1365	
Arnold, pp. 107 à 108	pp. 113 à 115	p. 115.

(2) Arnold, Pièces Justif., p. 368.

caractéristique de la première phase de l'évolution, n'est — très souvent du moins — qu'un accensement pur et simple. Il nous fournit lui-même deux exemples frappants de ce que nous avançons. En 1290, devant l'écoutète et le conseil de Bâle, les nommés Conrad et Werner, les mêmes dont nous avons parlé tantôt, vendent leurs terrains à l'abbaye de Saint Pierre *confessi sunt se vendidisse .... areas dictas Hagen ... pro XXVIII libris denariorum.* Les vendeurs remettent au préalable les terrains au *villicus* du monastère de Saint Aubain, dont meuvent les terres : *dictas areas coram nobis resignaverunt in manus Heinrici villici monasterii Sancti Albani nomine ipsius monasterii, a quo monasterio iure hereditario pro annuo censu quatuor denariorum possidentur.* Selon la coutume le *villicus* remet les terrains à l'acquéreur *sub annuo censu quatuor denariorum et hereditario jure perpetuo possidendas,* donc pour le même cens que payaient les vendeurs. Ces formalités accomplies, l'acquéreur remet les terrains aux vendeurs pour un cens annuel de 40 sous : *hiis ita rite gestis dictus dominus Ludwicus, procurator legitimus dicti capituli, sepedictas areas prefatis Wernhero et Cunrado dictis Geisriemen* PRO ANNUO CENSU *quadraginta sol. usualis monete divisim solvendorum . . . concessit* HEREDITARIO JURE *possidendas.* L'abbaye de Saint Pierre stipule en outre un droit de mutation *quod in mutatione manuum capitulo ecclesie Sancti Petri decem tantum solidi nomine honorarii seu intragii solvi debent* (1). Arnold voit dans ces différents actes juridiques une vente de rente : *Werner und Conrad gen. Geisriemen,* dit-il, *verkaufen dem Peterstift* EINE RENTE *von Hofstätten in Kleinbasel,* or nous y cherchons vainement une telle opération. Il y a là, à notre avis, le réaccensement d'une censive capable de supporter désormais une charge foncière supérieure à la charge primitive de 4 deniers et rien de plus. Les parties Werner et Conrad

(1) ARNOLD, p. 368.

déclarent vendre non pas une rente mais un terrain *areas se vendidisse.* L'emploi constant de *census* et non de *redditus,* l'obligation de payer l'*intragium* lors de chaque aliénation, confirment du reste suffisamment notre manière de voir. Les vendeurs Conrad et Werner, voulant profiter de la plus-value acquise par leur censive, la vendent, s'acquièrent ainsi un capital et reprennent la tenure moyennant un cens de 40 sous.

Immédiatement à la suite de cet acte de 1290 que nous venons d'interpréter, Arnold en publie un autre (1), qui constitue véritablement une vente de rente, or qu'y voyons-nous? En 1291, Agnès de Gundermarch vend une rente à l'église de Saint Aubain *vendidit et contulit in solidum pro quindecim libris denariorum ecclesie Sancti Albini Basiliensis . . . redditus viginti solidorum,* assignée sur le tiers de deux maisons, tenues d'un hôpital de Bâle et d'un bourgeois Thierry dit Werwar, qui donnent simplement leur assentiment : *consentientibus Henrico dicto Yselin, procuratore hospitalis Basiliensis, et Diethrico dicto Werwar, cive Basiliensi, a quibus dicte domus hereditario jure secundum formam instrumentorum super hoc confectorum teneri dignoscuntur.* Ce n'est pas là le seul acte qui nous montre à Bâle l'intervention du seigneur foncier, se manifestant par un simple consentement, et nous concluons que même en cette ville la première phase de la soi-disante évolution de la rente se trouve singulièrement compromise.

Pour prouver la seconde et la troisième phase Arnold abandonne Bâle et choisit des exemples dans d'autres villes, à Worms et à Francfort. Il nous fait remarquer qu'à Francfort, il n'a trouvé aucun texte où le consentement exprès du seigneur foncier à la constitution de la rente fût requis. Il cite deux exemples, tirés des archives de Worms. Le premier d'entre eux de 1244 sert à prouver la seconde phase de l'évolution de la rente. Le voici : Henri Holheimer,

(1) P. 370.

bourgeois de Worms, vend devant le conseil à l'abbaye de Saint Martin huit onces de rente, assignée sur deux étaux, qui payaient huit onces de cens à la ville *salvo jure civitatis*. Arnold trouve dans cette restriction l'assentiment du seigneur foncier. Or pour autant que l'analyse de l'acte, donnée par Arnold, nous permette de juger, il s'agit ici simplement d'une propriété soumise au droit urbain. (1)

Le second exemple, destiné à prouver le dernier état de développement de la rente, se rapporte sans nul doute lui aussi à la propriété du droit urbain. (2) Ainsi dans le système d'Arnold l'évolution part du droit domanial de Bâle pour se terminer à Worms dans le droit urbain!

Nous n'essaierons donc pas de reconstituer à notre tour une évolution en plusieurs stades que l'histoire de la rente n'a pas connue. La tenure domaniale a parcouru il est vrai un développement successif mais ce développement consiste uniquement dans un acheminement vers la condition juridique de la tenure urbaine libre. Lorsque la rente apparaît, le terre a déjà acquis en certains endroits une situation suffisamment indépendante pour ne plus devoir passer par les formalités en usage à Bâle au XIIIe siècle. Nous n'admettons même pas, du moins pour la tenure du droit urbain, que dans le premier état de développement de la rente, la vente s'en faisait uniquement *au profit du seigneur foncier*. Le bourgeois a en effet la libre disposition de sa censive, du jour où celle-ci acquiert une plus value suffisante pour supporter de nouvelles charges, il peut la grever librement au profit de tout tiers.

Les documents que nous avons trouvés aux archives de Gand nous ramènent tous au XIVe siècle. La rente était cependant connue dès le XIIe, puisque la ville de

---

(1) P. 113. En effet le vendeur est bourgeois. L'acte est passé devant le conseil. Il s'agit de deux étaux et ceux-ci paient un cens à la ville.

(2) P. 115. Pièces Justif. p. 445 et 446.

Gand était un centre de développement économique très avancé. Elle devançait certainement Ypres, or ici la constitution de rente était en usage dès l'année 1200 (1). En outre, la terminologie atteste qu'à Gand, à la fin du XIIIe siècle, on confondait les termes *rente* et *cens* (2), ce qui prouve qu'une distinction parfaite n'existait déjà plus dans l'esprit des contemporains entre ces deux charges foncières.

De nombreux actes nous montrent au XIVe siècle la rente constituée par le censitaire à charge de sa censive et de ses améliorations ou par l'homme héritable à charge de son héritage. Citons quelques exemples.

Le 8 février 1374 (v. s.), Jacques de Steenbeke vend à son seigneur foncier, la Table du Saint Esprit de l'église Saint Jacques, 7 liv. par. par an de rente héréditaire et perpétuelle, qu'il assigne sur sa maison *up zijn huus met allen den ghelaghen diere toebehoeren van vooren tote achter, ende up al de bate die hij hant vors. huus ofte stede hebben mochte.* Cette censive payait annuellement à ladite Table 5 liv. 2 esc. 4 den. par. de cens foncier. Elle acquittera désormais 12 liv. 2 esc. 4 den. par., toutefois il est convenu entre les parties qu'endéans le terme de 10 ans, le censitaire pourra décharger sa censive de la rente des 7 liv. par., s'il l'assigne sur un autre immeuble, situé dans la ville (3).

Le 22 octobre 1368, Nicolas van de Venne achète à Gilles van de Spieghele 12 liv. par. de rente, que le vendeur assigne sur trois censives, sises l'une à côté de l'autre, rue longue de la Monnaie, et mouvant de la ville.

---

(1) Biblioth. de la ville d'Ypres, Reg. rubrum fol. 92 donne un exemple de 1206. — Du reste il nous suffit de considérer les évènements de l'année 1127 dont Galbert de Bruges nous retrace l'histoire.

(2) Cf. p. 306.

(3) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, v. fol. 20.

On ne mentionne pas dans l'acte le consentement du seigneur foncier (1).

Le 10 octobre 1293, la propriétaire dame Elisabeth, fille de ser Symoens Mulox, vend 40 esc. par. par an de rente perpétuelle à la Table du Saint Esprit de l'église Saint Nicolas à charge d'un bien allodial *up alf de* HEERVE *ende up alf* HUUS, *dat leeght bachten Willem sScandeleins up de Leie, an de Niewe brugghe* .... Quatre hommes héritables figurent à l'acte comme témoins (2).

---

§ 7.

DU CARACTÈRE RÉEL DU CENS FONCIER.

Il nous semble inutile de nous étendre longuement sur la question de savoir si le cens était un droit réel et immobilier ou un droit de créance (3). La question doit se décider dans le premier sens, et nous nous étonnons que l'on ait pu soutenir le contraire. La discussion est partie notamment des rangs des romanistes. Ceux-ci, voulant tout plier bon gré mal gré aux principes sévères et rigoureux du droit romain, méconnurent tout ce que le droit du Moyen-Age avait de propre et l'esprit germanique de caractéristique (4).

En Flandre, le cens et la rente constituent des droits

---

(1) Arch. Com. Gand. Reg. Keure, fol. 20 v°.

(2) Petit Cart. de Gand, II, Pièce VI.

(3) Voyez sur cette question : PAULI, Wicboldsrenten pp. 13 et 26; ALBRECHT, Gewere p. 165 et suiv.; — STOBBE, Privatrecht, § 101; — GERBER, Privatrecht, p. 167-172.

(4) ARNOLD, op. cit., p. 86.

immobiliers. Quand le propriétaire allodial accense son alleu, le droit qu'il retient est évidemment réel et immobilier, puisqu'il consiste au fond en un droit de propriété démembrée. Quand, à la suite d'une évolution naturelle, la possession du censitaire se transforme insensiblement en une propriété véritable, le droit du censier n'en reste pas moins toujours réel et immobilier.

Dans les actes nous constatons une analogie constante entre la propriété et le cens. Le 10 mars 1360 (v. s.), le seigneur foncier Jean de Bassevelde vend à Mathieu de Backere *de twee deelle van de gheelre erven, licghende over Schelde, daer Lysbette Ghiselins nu up woend, ute welcke gheelre erven gaen 4 lib. par. jaerlecx eweleec durende.* La formule d'effestucation est conçue comme suit : *ende van dese tween parchelen ghing Jan van Bassevelde ute ende warpte met halme te Mattheus syns coopers bouf, ende Mattheus wasser wettelic toeghedaen, der in gheherft ende ghegoedt naer der manieren vorseit alse in syn wettelic ghecochte ende wel betaelde goed* (1). La vente porte ici évidemment sur un droit réel et immobilier, or en réalité ce droit n'équivaut qu'aux deux parts dans le cens foncier annuel de 4 liv. par. Lorsque le seigneur foncier ne vend que son cens, la rédaction est identique. En parlant d'un cens, on emploie les mots *ligghende, situs, sis*, comme s'il s'agissait d'une pièce de terre. Le 24 juin 1365, un nommé Jacques vend à Pierre de Wint *18 penninghe par. tsiaers erveleker ende eeuwelicker rente, ligghende up de Mude, up de erve daer thuus up staet daer Pieter de Wint inwoont* (2).

Le 12 juillet 1369, Baudouin van den Brouke vend à Arnould van de Varent *16 sc. par. ligghende buten Wintgaten daer Jan Lede up plach te woenne; item 16 sc. par. ende 2 d. ingelsche licghende neffens den beghinen muure.*

(1) Arch. Com. Gand, Reg. Keure, I, fol. 29 v°.
(2) Arch. Com. Gand, F. Hôpital, S. Jean, Carton II.

L'adhéritance et la déshéritance se font comme s'il s'agissait d'un terrain *ende hij ghingher af, ute ende te buten, ende Arend vors. wasser toe ghedaen, der in gheherft ende ghegoedt als in syn wettelic ghecocht ende wel betaelt goed, ende daer was af belooft ende wederbevolen de wettelike waersceep naer de wet van der poort* (1).

Une formule d'effestucation, dans la vente d'un cens foncier en 1368, met sur le même pied la rente foncière et le fonds qui la doit. Dame Catherine Raes reconnaît devant deux hommes héritables de la ville avoir vendu à Simon den Vouder et à Marguerite, sa femme, 13 esc. et 6 den. par. de rente foncière, sise ser Sanderswalle *up grond van erven licghende tsersanderswalle, die behuust heeft Jacop van Loe.* L'objet de la vente ne comporte que le cens foncier; dans l'effestucation, on parle cependant du fonds qui le doit : *mids desen ghinc ver Kateline vors. ute tvors. gronts ende der vors. herfliker renten ende erven, werpende met alme ende der toe doende met hande ende met monde al dat soe sculdech es was te doene naer costume, wet ende uzage van der poort van Ghend* (2). Cette formule n'apparaîtra jamais dans une vente de rente viagère, parce que celle-ci n'engendre au profit du crédirentier qu'un droit purement personnel. J'ai cité, il y a un moment, l'acte par lequel Jean van Bassevelde vend l'*area* d'une censive en 1360, or il aliène en même temps une rente viagère de 40 esc. par., qui avait été créée à son profit; nous remarquons dans l'effestucation qu'il n'est question que de l'*area* et nullement de la rente viagère, pour laquelle une déshéritance et une adhéritance eussent été un non-sens (3).

On se rendait si bien compte que le droit du censier équivalait au cens que très souvent dans les actes nous

(1) Arch. Com. de Gand. Reg. Keure fol. 48 v°.

(2) Même dépôt, Reg. Keure, fol. 14.

(3) Reg. Keure, fol. 29 v°, acte du 10 mars 1360.

trouvons la mention que le droit du seigneur foncier dans la censive vaut autant de sous, tel un acte de 1313, par lequel dame Catherine Dulaert et Gosuin van Massemynsteene, son mari, donnent en toute propriété aux Begards tous les droits qu'ils ont dans deux fonds, sur lesquels Luger van Vinderhoute a deux maisons, droits qui valent 53 esc. par. de rente *dwelke recht rent LIII s. par. tsiaers* (1).

La censive seule répondait du cens foncier, et non pas le patrimoine entier du censitaire. Celui-ci n'était en somme que l'instrument de la prestation; il n'était pas tenu personnellement vis à vis du censier et il pouvait par l'abandon de la censive se soustraire à toute obligation.

---

§ 8.

MOBILITÉ DU CENS ET DE LA RENTE.

Le cens foncier fut rapidement entraîné comme valeur vénale dans la circulation des richesses. On peut même dire que la vente du cens fut un premier moyen pour le seigneur foncier de s'acquérir un capital et pour le capitaliste de s'assurer un revenu.

A Cologne, la circulation du cens se manifeste dès la fin du XII[e] siècle, un premier exemple remonte aux années 1183-1188 (2); à Worms et à Bâle dans le courant du XIII[e] siècle (3); à Ypres au commencement du même

---

(1) Petit Cart. de Gand, II, p. 46, XXV.

(2) HŒNIGER, Schreinsurk., Mart., 10, V, 12; — a° 1198, 3e fasc. p. 285 note I; — a° 1202. Nied., 12, III, 32; — ibid. 12, IV, 16; — ibid. 13, III, 1 —.

(3) ARNOLD, Eig., Worms a° 1283 p. 352; — id. a° 1285 p. 354 — Bâle a° 1284 p. 353 — Pour Lubeck, voyez PAULI, W. R. p. 12.

siècle (1). L'exemple le plus ancien que nous possédons pour Gand remonte à l'année 1255 : le châtelain donne à dame Immesoete différents cens *tres modios avene . . . . et sex planstrata feni . . . . annui redditus* (2). Deux actes de 1296, relatifs à la dotation d'une chapellenie, fondée dans l'église de Sainte Pharaïlde par maître Volker Maesch, nous parlent de cens fonciers, achetés pour cette chapellenie. Dans l'un, on mentionne l'achat de 28 sous 5 den. de cens fonciers, sis dans la ville de Gand, principalement dans la rue Haut-Port, sur la censive de Pierre Speliaert; dans l'autre, l'acquisition de 24 sous, sis dans la rue du Paradis, sur le terrain *(hofstede)* de Ydier Pots, pour 8 sous; dans la même rue, sur la censive de Jean Vos pour 8 1/2 sous; dans la rue longue de la Monnaie sur le censive de Bernard van Musole pour 7 1/2 sous (3).

En mai 1313, l'hôpital Saint Jean achète un cens foncier de 22 sous et 6 den. par., situé dans la ruelle aux Loups (près du marché du Vendredi), à Jean de Pape, fils de ser Thierry de Pape, pour 13 liv. par., et 11 sous 6 den. de cens situé dans la terre Sainte Marie, devant le Béguinage de Sainte Elisabeth, aux héritiers de Nicolas Clinkaerd, pour le prix de 7 liv. par. (4).

En mars 1357, Elisabeth van der Most déclare devant échevins avoir vendu à Philippe d'Audenarde 5 chapons de cens foncier, grevant le terrain sur lequel s'élève la maison des enfants de Henri Wayens dans la rue du Paradis (5).

---

(1) Biblioth. d'Ypres, Reg. Rubrum fol. 43, a° 1214 : *Ego Michael Rucginvot... ob remedium anime mee et uxoris mee Adelise contuli in elemosinam ecclesie de Grimbergha* DUAS MARCAS ET DIMIDIAM REDDITUS IN MANSURA *quam tunc inhabitabat Willelmus in Angulo, que nec minui nec augeri poterunt...* Publié dans les Analectes hist. eccl. tome XI, 1874 n° 13 et dans le Cart. de la Prévôté de Saint Martin d'Ypres, n° 83.

(2) V. VAN DER HAEGHEN, Klooster te Walle, Pièce no 8.

(3) Vaderlansch Museum, V, p. 289.

(4) Arch. Com. Gand, F., Hôpit. Saint Jean, Cart. III.

(5) Même dépôt, Reg. Keure I, fol. 29.

Le censitaire trouve dans l'aliénation du cens foncier un moyen de libérer son fonds. Nous avons parlé ailleurs suffisamment de ce mode de libération (1).

---

§ 9.

RACHAT DE LA RENTE FONCIÈRE.

Les lois sur le rachat des rentes foncières se divisent en deux grandes catégories : celles qui avaient pour but d'alléger les charges qui pesaient sur la propriété, et celles qui visaient la destruction de toute directe seigneuriale et la libération définitive du sol.

I. Le mouvement de création de rentes foncières avait été si intense dans les villes que les charges dépassaient la valeur de l'immeuble frappé et que les maisons abandonnées tombaient en ruines. Au milieu de l'expansion inouïe de la richesse économique, on s'était laissé aller librement au bien-être du moment, sans songer que les revers pouvaient suivre la fortune. Bruges, si riche au XIIIe siècle et au commencement du XIVe, n'avait certainement pas prévu l'ensablement du Zwyn et la destruction de son commerce qui devait en être la conséquence.

Cette situation fit voir, dès la fin du Moyen-Age, tout ce qu'elle avait de désastreux pour la prospérité de la ville. Le pouvoir central s'en émut. Les Brugeois réclamèrent un moyen pour remédier à la désolation qui régnait dans leur ville, et remirent à cet effet au duc une supplique disant : *Comment a l'occasion des grans cens tant fonciers*

---

(1) PP. 42 et suiv. Pour la divisibilité, cf. p. 314.

que autres rentes heritables et perpetuelles, dont pluseurs maisons, heritaiges, terres, possessions, molins et autres parcelles situees en nostre dicte ville et eschevinage de Bruges sont chargees, et que ceulx a qui appartiennent lesdis cens et rentes maintiennent et veulent dire quelles ne sont a rachater sans leur gre ou consentement; les dictes maisons, heritaiges, terres, possessions, molins et parcelles diminuent tres fort pour ce que obstant lesdictes charges, qui sont grandes, lon ne tient compte de les entretenir, ains les laisse venir et cheoir en ruyne et desolation, au tres grant desemparement de nostre dicte ville, laquelle par ce moyen serait taillee de cheoir, par succession de temps, en desolation et ruyne. Le duc Philippe comprit la situation et, le 13 mai 1466, il édicta que dorénavant *tous et quelzconques cens, tant fonsiers, comme heritables et autres reddevances*, dont les maisons et possessions étaient chargées, pouvaient être rachetés comme suit : les rentes instituées, qui avaient cours avant la Chandeleur 1435 au denier 24 " à compter à livres et solz de gros ; „ les autres au denier 20, si le rachat se faisait dans les 30 années de leur création, et après ce délai, au denier 24. Désormais toutes les rentes qu'on établirait sur les maisons ou les possessions à Bruges soit pour pourvoir au service divin soit pour les employer à la table des Pauvres ou autrement, seraient toutes rachetables au denier 20, dans les 30 ans de leur assignation, et au denier 24, passé ce délai. Sont exceptées les rentes et redevances appartenant au duc et à la ville ; celles qui ont été amorties et qui sont inféodées et réputées fief; celles qui ont été données aux églises ou aux chapelles et qui servent à l'entretien et à la célébration du service divin; celles qui appartiennent aux tables des Pauvres à titre de fondation, avant la date des présentes (1).

En avril 1529, l'empereur Charles-Quint publie un

(1) Invantaire des Arch. de Bruges, V, 454 à 456.

mandement pour toute la Flandre touchant les rentes non rachetables. Les motifs sont les mêmes que dans l'édit de Philippe le Bon accordé aux Brugeois : *comme a cause que pluissieurs maisons, censes, molins et terres situees audit pays de Flandres estoient chargees des rentes non rachatables, icelles maisons, censes et molins alloient en ruyne et demoroient les terres vages et non cultives par ce que les propriétaires nen puissent payer lesdicte rentes les abandonnerent non seullement a leurs domaiges mais aussy a nostre et noz demaine aydes et aulters droictz et de la chose publique de nostre dit pays et conte de Flandres.* Pour ces motifs, l'empereur, accédant à la requête des quatre membres du pays, permet le rachat des rentes foncières (1).

De multiples rentes avaient été créées comme fondations pieuses. Comme il se trouvait entre les mains des marguillers une infinité de rentes, dont l'origine était incertaine ou dont le montant était devenu insuffisant pour assurer le service religieux, les notables de la ville de Gand, par décision du 3 décembre 1544, autorisèrent le remboursement ou denier 24 de toutes les rentes, ne s'élevant pas au delà de 4 esc. gros (2).

A Leyde, les échevins prennent des mesures pour empêcher la constitution de nouvelles charges. Leur but est d'arrêter la ruine des maisons *ten einde die huysen binnen Leyden niet en vervallen noch die erven desolaet blyven leggen* (3).

A Lille, on accorde la permission en 1293 de racheter les rentes foncières à 18 marcs le marc (4).

En Allemagne, nous trouvons aussi des ordonnances

---

(1) Arch. Com. Gand, Cart. Saint Pierre, Zwarteboec fol. 20 v°

(2) Diericx, Mém., I, p. 131, note 1.

(3) Hamaker, Keurboek 1450, III, XLVI, 206; — ibidem, Keurboek 1545, III, I, III, 376.

(4) Taillar, Actes en langue Wallonne p. 364.

interdisant la création de charges irrachetables; déjà en 1441 et 1488 le mouvement se manifeste à Bâle (1).

Jusqu'ici en autorisant le rachat des charges foncières, le pouvoir n'avait pas songé à contester les droits du seigneur foncier ni à réclamer la libération du sol au nom de la liberté. De pures considérations économiques avaient guidé le législateur. Il appartiendra aux temps modernes de réaliser la liberté foncière.

II. Propriété du seigneur foncier avec simple droit réel concédé au censitaire, propriété du censitaire avec cens foncier rachetable, voilà les deux points entre lesquels se meut toute l'évolution de la censive du Moyen-Age en propriété moderne. La perpétuité de la tenure devait inévitablement opérer la déchéance du droit de propriété du censier au profit du censitaire. Dès le XVI[e] siècle les droits du seigneur foncier se résument en un simple droit au cens; au XVIII[e] siècle, ce droit au cens n'est plus qu'une *servitude* du sol, dont il faut s'affranchir.

Par ordonnance du 6 novembre 1734, Charles VI permet aux Gantois le remboursement des cens perpétuels appartenant à la ville, non pas en vertu des motifs exposés dans les édits de Philippe le Bon et de Charles-Quint, mais parce que ces cens constituent une infinité de très petites sommes, dont le recouvrement difficile et frayeux donne lieu à d'incessants procès (2).

---

(1) En 1441, le conseil de la ville de Bâle défend de créer des rentes irrachetables. En 1448 il obtient de l'empereur Frédéric III un privilège déclarant rachetable non seulement la rente mais aussi le cens. ARNOLD, p. 302. En 1504, le conseil renouvelle sa défense, ibidem p. 294. A Lubeck, le conseil autorise le rachat à la suite d'un incendie qui désola la ville à la fin du XIII[e] siècle. — Sur le rachat des rentes et cens voyez en outre VON MAURER, Stadverfassung, 1869 tome I p. 399; — JOH. HÖPKEN, Bremisches Jahrbuch. Vol. VII, p. 147; — STOBBE, Zur Gesch. und Theorie des Rentenkaufes (Zeitschr. für deutsches Recht, XIX, 1859) pp. 214-217.

(2) Coutume de Gand, tome II, p. 672. Ordonnance de Charles VI, Chap. XXI §§. 175 et 176.

Par les décrets des 15-28 mars 1790, 18-29 décembre 1790, 25-28 août 1792, 17 juillet 1793 et la loi du 11 Brumaire an VII, la rente foncière perpétuelle fut déclarée essentiellement rachetable et disparut de la France. Les seigneurs fonciers furent forcément expropriés et la liberté du sol proclamée (1). Ces lois eurent aussi leur effet dans les Pays-Bas. A Gand, capitalisés au denier XX, les cens ont été successivement rachetés par les particuliers dans la première moitié de notre siècle. Il en existe néanmoins encore aujourd'hui, qui sont régulièrement perçus par l'administration communale et dont quelques uns se rencontrent déjà dans le plus ancien registre (1337) et même dans les listes des premiers comptes communaux antérieures à cette date (2). En Allemagne, les lois provoquées par la révolution de 1848 consacrèrent la liberté foncière (3).

Nous interrompons ici notre étude sur la propriété urbaine au Moyen-Age. Nous sommes bien loin de penser avoir fait œuvre complète. Nous n'avons rien dit ou presque rien de la juridiction foncière, de la rente, de la vente et de ses formalités, de la donation, de l'hypothèque et de bien d'autres points encore. Dans cet essai, nous avons seulement tâché de retracer l'évolution de la propriété urbaine depuis la fin de la période carolingienne jusqu'au XVe siècle, en recourant principalement à l'histoire et à la critique historique. Nous avons repoussé cette

(1) Voyez E. Garsonnet, Histoire des Locations perpétuelles et des Baux à longue durée, Paris, 1879. pp. 535 et suivantes.

(2) Voyez V. Van der Haeghen, Inventaire des archives de la ville de Gand. Catalogue méthodique général. p. 93 note 2 où cet auteur donne ces intéressants détails.

(3) Arnold, Gesch. des Eigenthums. pp. 296 et suiv.

méthode, qui n'est que trop souvent celle de la plupart des juristes modernes, et qui consiste à étudier le développement du droit dans les lois et les coutumes écrites. Nous avons constamment songé à cette vérité qu'Arnold exprime en terminant son livre : " L'histoire est une source du droit, le droit une source de l'histoire. „

TABLES JUSTIFICATIVES

DU

Plan de la condition juridique du sol de la Ville de Gand

AU MOYEN-AGE (1).

RUE HAUT-PORT

(En fl. **Hoogpoort**; en lat. **Alta Porta**).

M 11 à P 7.

1 **De Wyngaert** *(Coning van Spagnien)*. C : Reg. Keure XV, 1397-1400, fol. 68 v°; Reg. des parchons, 1628-29, fol. 14 v°. Cens de 24 esc. par.

3. **De Ingel bachten broode**. C : Reg. Keure, 1565-66, fol. 24 v°.

5. **De Seyne** *(Lit de champ, Ledekant, de Sonne)*. C : Reg. Keure 1551-1552, fol. 20 v°. Sous un seul toit avec le n° 7 et grevé tous deux de 4 s. 8 d. gr. 4 d. par. 3 chapons de cens.

---

(1) Remarque. — Les n°s 1, 3, 5 etc. se retrouvent sur le plan et indiquent les numéros que nous avons donnés à chaque maison. Suit le nom de celle-ci, accompagné des dénominations qui nous apparaissent postérieurement. Nous remplaçons par un — trait le nom qui nous manque. La lettre C = censive; F = franc bien; FC = franc bien converti dans la suite en censive; CF = le contraire; CFC = censive devenue franc bien et redevenue censive; FCF = franc bien accensé puis libéré; FF = fief. Nous donnons ensuite les sources sur lesquelles nous nous appuyons pour établir la nature juridique de chaque immeuble. Si nous avons plusieurs documents à notre disposition, nous ne citons que le plus ancien et le plus récent. Enfin nous faisons suivre certaines annotations intéressantes relatives à la destination de l'immeuble, aux charges foncières qui le grèvent etc. etc. Le livre d'histoire locale intitulé *Gent* de M. de Potter, nous a allégé considérablement le travail d'archives.

7. **De Pau** of **'t Paukin** *(den Bibele)*. C : Reg. keure 1551-1552, fol. 20 v°. Pour le cens foncier voyez le n° 5.

9. **Poelge ten Zweerde** *(de Munte, de Cleene Hert)*. F : 1ste Gr. Boec Vry Huis Vry Erve, III, 315 (2, 477).

11. **De Slotel**. C : Reg. Keure 1360, fol. 32 v°. Cens de 50 esc par.

13. **De Cardinael** of **den Roeden Hoet**. C : Reg. Keure 1360, fol. 21 v°. F : 1ste Gr. boec Vry Huis, I, fol. 77 (316). Ressortissait en 1360 à deux seigneurs fonciers différents.

15. **De Pyl** *(de Coningin van Engeland)*. F : 1ste Gr. Boec Vrij Huis I, fol. 14(70). Habitation des Borluut aux XIVe et XVe siècles, s'étendait jusqu'à la rue Basse, n° 5.

17 **De Buc** *(de Drake, de groene Warande)*. F : Reg. Keure, 1377-78, fol. 10 v°; 1ste Gr. Boec Vrij Huis II, 189.

19, 21. **De Rin,** *19, den grooten Rin, 21, den cleynen Rin*. F : Reg. Keure 1449-50, fol. 7 v°; 1ste Gr. Boec Vrij Huis, I, 135.

23 **De Zwarte Liebaert** *('t Gulden Peert)*. C : Reg. Keure 1423-24, fol. 7. F : 1ste Gr. Boec Vrij Huis, I, fol. 35 (174).

25. **De drie Coninghen** *('t gulden Sweert)*. F : Reg. Keure 1423-24, fol. 7. Maison appartenant aux Bâteliers; sortie rue Basse, n° 11.

27. — F : Reg. Vrij Huis 1529-1547, fol. 91 et fol. 95.

29. **Caudenborch** *(de Fonteyne)*. C : Reg. Keure, 1493-94, fol. 2 v°. Cens foncier de 25 esc. gros.

31. **De Belle**. C : Reg. des parchons 1382-1383, fol. 39. Cens de 5 liv. par.

33. **Sampson.**

35. **De Boom**. F : Reg. parchons 1382-83 fol. 59. Appartenait à la famille Ser Volkers qui grève l'immeuble en 1383 de 1 liv. gr. de rente perpétuelle. Le plan l'indique par erreur comme censive.

37. **'t Werregaren** *(de Griffoen, de Pellicaen)*. F : Reg. des parchons 1362-63 fol. 23; 1ste gr. Boec Vrij Huis I fol. 61. Cet immeuble était l'objet d'un bail de 9 ans à raison de 67 liv. 10 sous gros tourn. par an. (Acte du 18 Mars 1362 v. s.).

39. **Inghelandt** *(de Bruynvisch, het Keizerrijk)*. F : Reg. keure, 1377-78, fol. 7 v° et fol. 50; 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 45 (195).

41. **De Splete**. F : Reg. keure 1377-78, fol. 7 v°.

43. **Scotland**. F : Reg. des parchons, 1367-68 fol. 9; 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 4 (36).

45. **De Meerminne**. F : 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 4 (36).

47. **Hooge of gouden Zonne.**

49. **De onzekere Tijd** *(au quadrant muet, in 't gulden Wiel)*.

51. **De Kempe** *(de Passere)*. C : Reg. parchons 1490-91 fol. 127. Cens foncier de 7 esc. 5 d. gr.

53. **De Drake**. F : Comptes Com. 1321-1322; Reg. KK fol. 312

(a° 1518). C en partie : Rent en Cijnsboek 1582, IV, fol. 1061 v° (1618). Habité au XIVe siècle par la famille de Jonghe d'où le nom de *Claeis Jonghen Steen.*

55. **Winendale.**

57. **De tenen Pot** *(de Maecht van Ghendt).* C : Reg. keure 1491-92 fol. 50. Cens foncier de 7 esc. 5 d. gr. à l'hôpital ten Bogaerde.

59. **De Tolleneere** ou **Ser Seykens Tolnere**. F : Reg. keure 1397-98, fol. 31; Reg. des parchons 1504-1505 fol. 35. Steen garni de creneaux,

61. **Het Craeyntken.** C : Reg. keure 1491-92 fol. 50. Cens foncier de 5 esc. gros à la chapellenie de N. D. à St Jacques.

63. **De Blixeme.** F : Reg. Vrij Huis 1598-1614 fol. 161 v°.

65. **Rucghestuls.** F : Reg. keure 1353-54 fol. 4.

67. **De Reghenboog** *(den Wijnbergh).* F : 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 17 (102); Reg. Vrij Huis 1711-16 fol. 32.

69. **'t Groote Scaec.** F : Reg. keure 1373-74 fol. 19 v°.

71. **De Sarrasyn** *(dc swarte Ruyter).* F : Reg. keure 1373-74 fol. 19 v°.

73. **'t Witte Huis.** F : Reg. Vrij Huis 1547-53 fol. 37; 1ste gr. boec Vrij Huis II fol. 138.

75. **Steenkin.** F : Reg. keure 1462-63 fol. 44 v°. Maison garnie d'une tour.

77. **De Aude Eecke.** F : Reg. keure 1697-1702 fol. 100.

79. **Verloren Aerbeit.**

81. **De cleene Pellicaen.** F : Reg. keure 1404-05 fol. 51; Reg. Vrij Huis 1553-69 fol. 314.

83. **De groote Pellicaen.** F : ibidem.

85. **'t Muushol** *(de groote Sterre).* F : Reg. keure 1387-88 fol. 34 v°; Reg. des parchons 1763 fol. 97.

87. **De cleene Sterre.** F : Reg. keure 1388-89 fol. 6; Reg. keure 1573-74 fol. 74.

89. **De Jaecht** *(de Loove van Portugal).* F : Reg. keure 1387-88 fol. 34 v°; Cleenen Boec Vrij Huis fol. 219.

91. —

93. **'t Hospitaelken.** C : Reg. keure 1382-83 fol. 26 v°; ibid. 1468-69 fol. 71 v°. Cens foncier de 4 liv. par.

95. **Den Polre.** F : Reg. keure 1387-1388 fol. 74; ibid. 1416-17 fol. 35.

97. **Sint Jooris.**

99. **De Borluutsteen.**

2. **Cranenborch.** C : Reg. keure 1403-1404 fol. 64 v°; ibid. 1425-26 fol. 79. Cens foncier de 10 esc. 6 d. par.

4. A/ **De Mayere.** B/ **De Croone.**

6. **Wuwenburg** *(gouden Huve).* C : Reg. keure I 1361 fol. 38 v°; ibid. 1455-56 fol. 127. Cens foncier de 6 liv. par.

8. **De Ram.** F : Reg. keure 1397-1400 fol. 16 v°.

10. **Bethleem** *(de Baers).* F : Reg. keure 1408-09 fol. 69; 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 23 (113).

12. **De oude Helle** *(Spanje, Wapens van Spanje, den spaenschen Scilt).* F : Reg. keure 1379 fol. 50 v°; 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 1 (17).

14. **De drie Meeuwen** *(vergulden Trommele).* Reg. parchons 1573-74 fol. 190 v°. Cens de 12 gr.

16. **'t Moriaenshooft.** C : Reg. keure 1397-1400 fol. 43 v°.

18. **De nieuwe Helle** *(Blenden Esele, Schilt van Oosterrijck, Tour à la Mode).* F : Reg. keure 1377-1378 fol. 41; 1ste gr. boec Vrij Huis I, 32 (149).

20. **De Roose.** F : Reg. Vrij Huis 1654-1669 fol. 7.

22. **De oude Hane** *(het Haentkin).* F : Reg. keure 1491-92 fol. 36.

24. **De nieuwe Hane** *(de vijf Haenkins).* Reg. keure 1436-37 fol. 32. Loué pour 10 ans à 8 l. 40 esc. gros de loyer par an le 19 nov. 1436.

26. **De roode** of **gaude Leeuw.** F : Reg. keure 1397-98 fol. 78 v°; Reg. Vrij Huis 1529-1547 fol. 127.

28. **Ser Salmoen Roets** *(de drij Mannekins).* FCF : Reg. des parchons 1359-60 fol. 22; Arch. hôp. St Jean, Carton V, acte de 1408; 1ste gr. boec Vrij Huis I, 29 (142). Cens foncier de 18 liv. par. Rachat partiel de 4 liv. 10 esc. par. le 29 octobre 1408.

30. **Perceval.** F : Reg. keure 1366-67 fol. 18; C : Reg. keure 1490-1491 fol. 14. Cens foncier de 30 esc.

32. **De Cluse.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 47 v°; 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 10 (56). Maison bâtie très probablement sur le chemin public qui séparait les nos 30 et 34 (Reg. keure 1366-67 fol. 18).

34. **De curte** of **cleene Arent.** Cité dans Reg. keure 1366-67 fol. 18.

36. **De groote Arent.** C F : 1ste gr. boec Vrij Huis 175 v°.

38. **De Beer** *(de Meulensteen).* C : Reg. keure 1375 fol. 17 v°. Cens de 6 chapons par an.

40. **De Ketele.** C : Reg. keure 1390-91 fol. 72. L'immeuble principal, l'arrière maison appelée *Chis* et un terrain y attenant sont grevés de 14 liv. et 4 esc. par. à trois seigneurs fonciers.

42. **'t Gulden Hooft** *('t zilveren Hooft).* F : Reg. des parchons 1437-38 fol. 84; Reg. Vrij Huis 1598-1614 fol. 78 v°.

44. A/ **De groote Zwaene.** B/ **de cleene Zwaene.** F C : Reg. keure 1379 fol. 2 v°; F : 1ste gr. boec Vrij Huis I fol. 26 (120).

Le 28 Août 1379, le propriétaire allodial vend l'area de son alleu et la reprend moyennaut un cens foncier annuel de 30 livres.

46. **Ser Jueris Haecx**. F : Comptes Com. 1386-87. Habitation des ser Simoens au XIV[e] s., des Utenhove au XV[e].

48. **De langhe Egghe**. F : Reg. keure 1397-1400 fol. 84 v° et fol. 59; Comptes Com. 1520-1521 et 1563-1564.

50. **Caelmont**. C : Reg. keure 1360 fol. 3; ibid. 1375 fol. 17. Cens foncier de 26 liv. par an.

52. **De Peelgrim**. C : Reg. keure 1411-12 fol. 47 v°. En 1410 cet immeuble est vendu au prix de 29 liv. gr. tourn. monnaie de Flandre.

54. **Maison échevinale**. Au XVI[e] siècle on démolit l'ancienne maison échevinale pour la remplacer par l'hôtel de ville actuel. On ajouta au terrain primitif une partie du marché au beurre et le fonds des maisons portant les n[os] 44 à 54.

56. **La Cour de la Gilde de S[t] Georges.**

a, b : maisons achetées par la gilde en 1381.

c : halle actuelle bâtie sur le terrain cédé par la gilde.

d : cour de la gilde.

e : cour de la vieille halle achetée en 1435.

f : emplacement de la vieille halle (1228) où furent construits le local et la chapelle de la gilde.

g : terrain accensé au XVI[e] siècle après la disparition de la jeune confrérie de S[t] George.

h : Maisonnette achetée en 1474 et grevée d'un cens foncier de 2 esc. gr. au profit de la ville.

Le 29 Juillet 1435, la ville donne à cens l'emplacement de la vieille halle. Le cens est de 12 gr. par an " *voor elke roede van 20 tilgevoeten* „. La halle actuelle (lettre *c*) est F : 1[ste] gr. boec Vrij Huis I fol. 9 (47).

58. **De groote Loeve**. F : Reg. keure 1450-51 fol. 116; ibid. 1458-59 fol. 67 v°. *a :* maison: *b :* jardin. *c :* arrière-maison; *d :* jardin.

60. **De groote** of **witte Moor**. F : Reg. keure 1533-34 fol. 204 v°. 1[ste] gr. boec Vrij Huis III, 298 (2.433).

62. **De zwarte Moor** *(de Gans)*. C : Reg. keure 1521-22 fol. 59 v°; ibid. 1542-43 fol. 90. Cens foncier de 9 esc. 2 den. gr. par an au profit de la Table du S[t] Esprit de l'église S[t] Jean.

64. **De groote Zikkele**.

FA : Reg. keure 1398-99 fol. 41 v° et fol. 55.

CA : Ibid. fol. 41 v°. Cens de 20 esc. par. à l'église S[t] Jean.

CB : ibid. Cens de 16 esc. par. au curé de S[t] Jean.

CC : ibid. Cens de 32 esc. par. au S. Esprit de S. Michel.

CD : Rentier de la ville de 1495 fol. 119 v°. Cens de 6 gros.

66. **De cleene Zickele.**

F et C pour 1/4 : Reg. keure 1369 fol. 46; ibid. fol. 46 v°.

F pour le tout : Ibidem, 1ste gr. boec Vrij Huis 78 (323); Reg. Vrij Huis 1785-89 fol. 321. — Les actes des 13 et 16 Juillet 1369 attestent le retrait de la censive par le seigneur foncier.

68. **Steen des Damman**. F : Reg. keure 1400-01 fol. 55 v°. FF : Reg. des fiefs du Vieux-Bourg. Les Vaernewijc acquièrent le steen en 1400. Cet alleu converti en fief de la couronne de Flandre était tenu de prester *eenen zilveren offerpenninc elcx jaers te offerne up Onser Vrauwe dach alf Ougst up dat mijn gheduchtich heere binnen Ghend es.*

70. A/ **De gulden Mauwe**. B/ **'t Valksken**.

72. A/ **'t Maegdenhooft**. B/ **de drij Potgens**.

74. **De calkoensche Haen**.

76-78. —

80. **Droogscheerdershuus**. F : Reg. keure 1490-91 fol. 80 v°; Reg. Vrij Huis 1569-84 fol. 56.

82. **De bomlooze Mande**. F : Reg. Vrij Huis 1687-92 fol. 183.

84. —

RUE DES RÈGNESSES.

(Ringasse, Ringhenesse).

N 9 — N 10.

1. **Achter Zikkele.** F : Reg. keure 1353-54 fol. 5 v°; 1ste gr. boec Vrij Huis II, 238 (2.215).

3. — FC : Petit Cart. de Gand II p. 54, Pièce XXXII. Le 3 févr. 1317, le propriétaire vend l'alleu à la Table du Saint Esprit de S. Michel et le reprend moyennant un cens foncier annuel de 100 esc. par.

5. — F : Reg. keure 1421-22 fol. 101.

2. — C : Reg. keure 1370 fol. 28bis.

4. — F : Reg. des parchons 1513-15 fol. 132 v°.

RUE DU SÉMINAIRE.

(Gulde straat).

N 9.

1. — F en partie, C en partie : 1ste gr. boec Vrij Huis III, 327 (2.500).

3. — F : 1ste gr. boec Vrij Huis III, 357 (3.4).

2. — F : Ibidem III, 301 (2.438).

MARCHÉ AU BEURRE.

(Paradeplaats).

N 8 — O 9.

1. **De gulden Poort**. F : Reg. Vrij Huis Vrij Erve 1644-54 fol. 332 v°.

RUE DE L'HOTEL DE VILLE.

(Pitsteghe, Pissteghe).

O 8.

1. **Oud Vlaenderen.** F : Reg. Vrij Huis 1569-1584 fol. 55 v°.

3. **Gulden Leeuw.** F : Reg. keure 1414-15 fol. 5 v°.

5. **Cranenborch.**

7-9. —

11. **De groote Loeve.** F : Reg. des parchons 1351-53, fol. 44 v°.

13. — F : Reg. keure 1490-91 fol. 27.

2. **'t Zwijnkin** *('t Scilt van Bretaenjen).*

4. **'t Scotelvat.** C : Reg. des parchons 1351-52 fol. 44 v°.

6. **'t Scaerckin.** F : 2de gr. boec Vrij Huis V fol. 577 (183).

MARCHÉ AUX LÉGUMES.

(Oude Vischmarkt, Groenselmarkt).

P 7, Q 7.

1. **Prins Cardinael.** C : Reg. des parchons 1638-39 fol. 55 v°.

2. **De Rebbe.** C : Reg. des parchons 1583-84 fol. 477 v°. Cens de 4 esc. gro. à la ville; rente perpétuelle de 56 esc. 2 gro.; rente de 6 liv. gr. rachetable au denier 16 à charge de la moitié de l'immeuble.

3. **De kleine Steur.** C : Reg. keure 1560-1561 fol. 38. Cens de 3 esc. 2 ob. gr. à S. Nicolas et cens de 7 gros à S. Michel.

4. **De groote Steur.** C : Reg. des Parchons 1421-1422 fol. 72; ibid. 1652-1653 fol. 28 v°. Cens de 12 liv. 10 esc. 8 den. par. par an à l'église S. Nicolas et à l'hôpital S. Jean.

5. **De Kogghe** *(de Keyser).* C : Reg. des parchons 1575-76 fol. 71 v°.

6. —

7. **Withuis** *(de Zeeruddere).* F : Reg. keure 1560-61 fol. 182 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V fol. 704 (223).

1. Cappelle Camer F : Reg. Vrij Huis 1670-73 fol. 206; Cleenen Boec Vrij Huis fol. 338.
2. Groenhuis. F : Reg. Vrij Huis 1785-1789 fol. 34 v°.

8. Juridiction dite : **Tol van Ser Wasselin** *(het Pellaryn, 't Galgenhuizeke).* Le pilori appartenait à cette juridiction, de même que la moitié du terrain de la maisonnette appelée *galghhuysken*, l'autre moitié ressortissait à la juridiction des échevins de la ville.

Juridiction de l'abbé de Saint-Pierre :

9. **De Beerie.**

10. **'t Haentkin.**

11. **De Meerminne**. Reg. keure 1579-1580 fol. 64. Le 6 Avril 1580, les gueux vendent ce bien après l'avoir confisqué. Le n° 9 est vendu le 20 avril. Le n° 10 le 6 et le n° 12 le 5 du même mois.

12. **'t Looc**. Reg. jaune B fol. 409 v° a° 1481; Cart. de S. Pierre n° 1 vol. II fol. 152 v° et 153.

Ce bloc soumis à la juridiction de l'abbé comprend en outre les n°s 6 et 7 de la Place aux Foins. Voyez ci-après.

13. **De Galeide.** Cité dans l'acte du 12 oct. 1491. Texte du n° 14.

14. **De Roeland.** C : Reg. keure 1491-92 fol. 7 v°. Le 12 oct. 1491, l'immeuble est vendu pour 142 liv. gr.

15. **De Lelye** *(de Croone).* Texte du n° 14.

RUE COURTE DE LA MONNAIE.

(Korte Munt).

P 7.

1. **Sint Jacobsscelpe.** CF : Reg. keure 1483-1484 fol. 215; 2^e gr. boec Vrij Huis V, fol. 565 (181).

3. **De Diamant.**

5. **De Kegheleere** *(de Croone).* C : Reg. keure 1399-1400 fol. 53 v°. Cens de 4 liv. par.

7. **De Schilt van Bourgogne**. C : Reg. keure 1533-34 fol. 49.

9. **De Mane.** F : Reg. des parchons 1585-86 fol. 196 v°; Cleenen Boec Vrij Huis fol. 312.

11. **De Kemel** *(Iersche Hont).* CF : Reg. keure 1424-25 fol. 83; 1^e gr. boec Vrij Huis IV, 551 (176).

13. **Rosendale** *(gouden Huve).* CF : Cleenen Boec Vrij Huis fol. 136 v°.

2. **De Reuse.** F : 2^e gr. boec Vrij Huis VI fol. 749 (237 v°).

4. **De drij Swaentjes.** F : 2e gr. boec Vrij Huis VI, 745 (236 v°).

6. **Hemelrijck** *('t Sonneke).*

8. **De keukene van Hemelrijck** *('t Sermon, de Ancker).* F : Cart. S. Pierre n° 1 vol. II fol. 152 v° et 153, a° 1364 et 1370; 2e gr. boec Vrij Huis VI fol. 732 (231). En 1370, le propriétaire acquiert une servitude de jour sur la propriété de l'abbaye dite *'t Looc* moyennant le paiement d'une rente de 3 chapons par an. En 1550, on ne mentionne plus qu'un chapon.

PLACE AUX FOINS.

(de Hooiaard).

P 6.

1. —

2. **De Sluetele.**

3. **De Inghele.**

4. **De Helleme** *(de Sonne)*. C : Reg. keure 1397-1400 fol. 42 v°. Cens foncier de 7 liv. par.

5. **De roode Leeuw**. FF : Reg. des fiefs du Vieux-Bourg 1713-33 fol. 137 v°. Voyez le texte p. 140.

JURIDICTION DE L'ABBÉ DE SAINT-PIERRE :

6. A/ **De Mane** B/ **de Lelie**. Reg. keure 1432-33 fol. 14. En 1432, l'immeuble est loué pour 4 ans à raison de 4 liv. 10 esc. par an.

7. **Picardie**. Reg. keure 1423-24 fol. 119 v°; Actes not. 2 Janvier 1687 n° 37. Pour les autres immeubles ressortissant à la juridiction du prélat de St Pierre voyez p. 364 les nos 9 à 12.

8. **De Spijkere**. F : Reg. keure 1452-53 fol. 6; Reg. parchons 1570-71 fol. 178. Aujourd'hui quatre habitations distinctes a/ *het gouden Mandeken*, b/ *de Pensenmarkt*, c/ —, d/ *de stad Leuven*.

9. **'t Wielkin** *('t Ponthuus)*. C : Reg. keure 1411-1412 fol. 81 v°; ibid. 1574-1575 fol. 135 v°.

QUAI AUX HERBES.

(Graslei, de Koornlei).

O 6, P 6.

1. **De verberrende Steen**. F : Reg. keure 1587-88 fol. 83. FF : Reg. des fiefs du Vieux-Bourg fol. 11. Voyez p. 140 du texte.

2. **'t Bierhooft**. F : Reg. keure 1360-61 fol. 36.

3. **De Beerie**. F : Reg. keure 1360-61 fol. 36. C pour 3/4 : Reg. keure 1397-1400 fol. 79 v°. Les 3/4 convertis en tenure paient 8 liv. et 2 esc. par. de cens foncier.

4. **Middelhuus** *(Witte Leeuw)*. F : Reg. keure 1368 fol. 14. C pour 1/2 : ibid. 1397-98 fol. 42 v°. F pour le tout : Petit livre Vrij Huis fol. 344 v°. Cens foncier de 3 liv. par. à charge de la 1/2 convertie en censive.

5. **Nieuhuus** *('t Maegdeke)*. F : Reg. keure 1372-73 fol. 29; 2e gr. boec Vrij Huis VI fol. 733 (233).

6. **De Engel**. F : Reg. keure 1406-07 fol. 22 v°; 2e gr. boec Vrij Huis VI fol. 772 (243).

7. **1re Maison des Mesureurs de grains**. F : Reg. keure 1374-75 fol. 14. Le 13 Déc. 1374, vente d'une rente perpétuelle de 6 liv. par. assignée sur la moitié de la 7e partie de l'alleu. C : Reg. keure 1573-74 fol. 188 v°. Cens foncier de 7 esc. 2 den. au profit des pauvres du métier des Tisserands; 2 esc. 8 d. au profit de la Table des pauvres de S. Michel; 5 esc. 8 d. à la chapellenie de S. Catherine dans l'église S. Michel; 4 esc. 6 gr. à N. D. dans l'église S. Jacques; rente de 10 esc. gr. rachetable au denier 20; rente de 20 esc. gr. rachetable au denier 16.

8. **Steenen Huus** *(Spiker, Koornstapel, Huus met de yzeren*

lenen). F : Rentier de la Table du S. Esprit de S. Nicolas de 1265; Reg. keure 1349-50 fol. 9 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V fol. 701 (222).

9. **Tolhuus**. F : Reg. keure 1368-69 fol. 49.

10. — F : 2e gr. boec vrij huis V fol. 646.

11. **2e Maison des mesures de grains**. F : Reg. keure 1374 fol. 14.

12. **Het Windas** *(Maison des Bateliers).* C : Reg. keure 1529-30 fol. 103. Propriété des Meuniers qui vendent le bien, grevé de 16 gros de cens, en 1530, aux Bateliers pour la somme de 148 liv. gros.

13. —

14. — C : Reg. keure 1372 fol. 28 v°.

15. **Schaliendak**. C : Reg. parchons 1634-35 fol. 14. Cens de 20 esc. gros à l'hôp. S. Jean.

16. **De Wildeman** *(Conijnenberg, Fonteyne).*

17. **Cleen Cortrijck**.

18. —

19. **De Spieghel**. F : Reg. keure 1454-55 fol. 23. Indiqué par erreur comme censive sur le plan.

MARCHÉ AUX GRAINS.

(Coornaert).

N 6; O 6, 7; P 6, 7.

1. **De gulden Mortier**.

2. —

3. **Maison des Huiliers**. F : 2e gr. boec Vrij Huis, V, fol. 633 (205).

4. **Steen de Jean Rabauw**. F pour 1/2 : Reg. keure 1378-79, fol. 4 v°. C pour 1/2 : même acte. Cette moitié paie 12 liv. par.

5. — F : Reg. keure 1374-75, fol. 23 v°.

6. **Steen des Borluut**. FC : Reg. keure 1378, fol. 30 v°. Cens foncier de 18 liv. par.

7. A/ **de Maecht van Ghendt**, B/ **de witte Leeu**. FCF. Voyez pp. 53 et suiv. du texte.

8. **De oude Sack**. FCF. Ibidem.

9. **De bonte Hert**. CF : Reg. keure 1397-1400, fol. 76 v°; Reg. Vrij Huis 1553-69, fol. 309.

Deux caves : A/ *de Tente,* B/ *'t Huylkin.* F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 67 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V, fol. 590 (189).

10. **'t Spieghelhuus** *(de dobbele Arent, 't Scaec).* F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 176; 2e gr. boec Vrij Huis, VI, fol. 705

(225). Cette maison devait fournir le potage tous les jeudis aux prisonniers du Châtelet (Reg. Vrij Huis 1569-84, fol. 14 v°). Le 20 mai 1761, cette charge fut rachetée pour 100 liv. gr.

Un acte du 23 juin 1567 (Reg. Vrij Huis 1553-69, fol. 302), mentionne en outre une surrente de 7 esc. 3 gr. 6 d. par.; une rente perpétuelle de 2 liv. gr. et une rente de 2 liv. 10 esc. gr. rachetable au denier 16.

11. **De Vossesteert** *(de Paternoster)*. C : Reg. keure 1493-94, fol. 49. Cens foncier de 22 gros.

12-13. —

14. **De cromme Elleboghe** *(de Lelie)*. C : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 116.

15-17. —

18. **Bourgoens Cruysse**. C : Reg. parchons 1647-48 fol. 14. Cens de 10 esc. 2 gr. 5 chapons.

22. **De Cleppe**. F : Reg. keure 1452-53 fol. 6; Reg. Vrij Huis 1675-79 fol. 200 v°. Cet immeuble fut inscrit au terrier des alleux en vertu d'une ordonnance des échevins du 11 oct. 1677. A cette époque on doutait en effet de la nature juridique de ce bien.

23. **Ser Polmaessteen** *(Wapens van Zeeland)*. F : Reg. keure 1452-53 fol. 6; 2e gr. boec Vrij Huis VI, 733 (233).

24. **'t Scaec** *(Damberd)*, C : Reg. keure 1452-53 fol. 6. Cens foncier de 10 esc. gr. 2 chapons au profit du Béguinage.

25. **De Strekele** *('t Haentje, de Postoorn, de drie Posthoorns)*. F : Reg. keure 1460-61 fol. 56 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V fol. 638 (206).

26. **Moeninshof** *(de drie Koningen)*. C : Reg. keure 1573-74 fol. 177 v°. Cens de 8 esc. 10 d. gr. 8 d. par.

27. **'t Hasewindeke**. C : Reg. keure 1598-99 fol. 15 v°. Cens de 10 esc. gros.

28. **De groote Olifant**. F : 2e gr. boec Vrij Huis V fol. 579 (185); Reg. Vrij Huis 1529-1547 fol. 101 et 101 v°.

29. **De cleene Olifant**. F : 2e gr. boec Vrij Huis VI fol. 763 (242); Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 83 et fol. 113.

30. **Chatelet**. Prison où l'amman detenait les prisonniers.

31. **'t Mueleken**. C : Reg. parchons 1542-43 fol: 53. Cens de 10 esc. gr.

32-34. —

35. **Pieter Miersteen** *(de waelsche Schole, de Fortune)*. F : Reg. keure 1492-94 fol. 46 v°. Reg. parchons 1638-39 fol. 33. Le propriétaire payait à la ville pour l'escalier, qui ornait la maison, 8 esc. par. par an.

36. —

37. **De groote Sterre**. F : 2e gr. boec Vrij Huis VI, 711 (226). Une petite parcelle du fonds était censive.

38. **De cleene Sterre**. F : Ibidem.

39. **De Pelgrim**. C : Reg. parchons 1572-73, fol. 293 v°.

40. —

41. **'t Quakelkin**. C : Ibidem.

42. **De Coolsteen**. *(Lappersfort)*. C : Reg. keure 1409-10, fol. 41. Cens de 26 esc. par. aux Borluut, de 52 esc. par. au Saint Esprit de Saint Nicolas et de 26 esc. par. au curé de Saint Michel.

RUE DES CHAMPS

(**Veldstraat**).

N 7 à K 6.

1. **Sceminkel** *(Dobbel Tanghe)*. F : Reg. Vrij Huis 1673-75 fol. 210.

3. **De Tanghe**. F : Cleenen boec Vrij Huis fol. 140 v°; Reg. Vrij Huis 1673-75 fol. 210.

5. **'t Croontje.**

7. **De Haseleere** *(de Schaere)*. CF : Reg. Vrij Huis 1673-75 fol. 237. Ce texte mentionne une rente de 22 liv. gr. rachetée au denier 20.

9. —

11. **De Caerde** *(Oyevaer)*. C : Reg. keure 1606-07 fol. 62. Cens de 3 esc. 4 gr. 3 chapons.

13-25. **Het Hoetjen.** FC : Reg. keure 1371 fol. 19 v°. L'alleu est converti en censive le 14 févr. 1371 et paie 6 liv. 2 esc. par. de cens.

27. **Het Paerdeken.**

29. — F : Reg. keure 1393 fol. 46 v°; 1e gr. boec Vrij Huis IV fol. 550 (175).

31. **'t Lammekin**. C : Reg. parchons 1637-38 fol. 69 v°. Cens de 3 liv. gr.

33. **'t Gulden Schip**.

35. **De Bijle.** C : Reg. keure 1406-07 fol. 33. Cens de 14 esc. 2 den. gr. tourn.

37. —

39. **De Hoorn**. C : Reg. keure 1372 fol. 27 v°. Cens foncier de 40 esc. par. et 2 chapons.

41. **Den grooten Steen**. F : Reg. keure 1393-94 fol. 24. Indiqué par erreur comme censive sur le plan.

43. — F : Ibidem. Même remarque.

45. **De Gauthondt.** F : Reg. keure 1393-94, fol. 24; 2e gr. boec Vrij Huis V, fol. 582 (187).

47. — F.

49. **Meenen.** F : Reg. Vrij Huis 1679-83, fol. 130.

51. — F.

52. **Huus met de twee Torens.** F : Reg. keure 1376, fol. 51 et ibid. 1508-09, fol. 125 v°; Reg. Vrij Huis 1644-54, fol. 265. Steen de la puissante famille des Utenhove. Probablement ce bloc appartcnait primitivement tout entier à cette famille. Au XVe s. cet immeuble servait de maison de corporation aux teinturiers.

55. **De Schole.** F : Reg. keure 1357, fol. 1 v°; ibid. 1406-07, fol. 49.

57. **'t Windaes** *('t Vercken).* F : Reg. keure 1357, fol. 1 v°.

59. **De Rave.**

61. **De Pelgrim** *('t gulden Vlies).* F : Cleenen boec Vrij Huis, fol. 317.

63. **De Balance.**

65. —

67. **De groote Meulene** *(de vergulde Bijbel).* F : Reg. keure 1402-03, fol. 33; Reg. Vrij Hnis 1553-69, fol. 3 v°.

69. **'t Moleken** *(de Meulesteen, de Balanse).* F : 2e gr. boec Vrij Huis VI, 705 (224); Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 106 et 111. L'arrière-maison (de loeve) était grevée d'un cens de 35 gros à payer au couvent de Sainte Claire-lez-Gand.

71. **'t Seminkel** *(de Spieghel, de Valke).* C : Reg. parchons, 1405-06, fol. 52 v°, cens de 4 liv. 8 esc. par.

73. —

75. **'t Ketelkin.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 73 v°; ibid. fol. 116 v°.

77. **De Fortuyne.**

2. **De Tanghe** *(Ryssele, Sint Jacop).* F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 117; 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 744 (235).

4. **De Toren.** F : Reg. Vrij Huis 1553-69, fol. 167; Cleenen boec, Vrij Huis, fol· 22 v°. Cette tour appartenait à la maison du coin.

6. — F : Reg. Vrij Huis 1668-70, fol. 22. Constituait primitivement avec les deux précédentes une seule maison.

8. **De Burse.** F 1/2 et C 1/2 : Reg. keure, 1339, fol. 2. Par erreur le plan indique une censive entière.

10. —

12. **De Keyser.** F : 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 717 (228). L'arrière maison était une censive et payait 3 esc. 10 den. par.

14. **De Kemele.** F : Reg. Vrij Huis 1630-32, fol. 170 v°.

16-18. —

20. **De Mersman** *(de Brake).* F : Reg. keure 1397-1400, fol. 51; 2e gr. boec Vrij Huis, fol. 596 (191).

22. **De Steenrotse.** F : 2e gr. boec Vrij Huis V, fol. 589 (188); Reg. Vrij Huis I, fol. 19, a° 1530. La maison payait à la ville du chef d'un escalier 10 esc. gr.

24, 30. —

32. **'t Paukin** *('t oestersch Huys, 't gulden Swijnshoofd).* F : Reg. Vrij Huis 1640-40, fol. 212 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V, fol. 671 (214).

34. **'t Hof van Heule** *('t huis van der Gracht, de vergulde Samson).* F : Reg. keure 1376-77, fol. 14 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V, fol. 657 (210). Deux arrière-maisons, donnant dans la rue des Foulons, étaient des censives. Tout le bloc, comprenant quatre habitations distinctes, était franc bien au XIVe siècle.

36. **Hôtel du Baron d'Hane,** comprend A) *'t Kokketrys.* F : Reg. keure 1360 fol. 27, Reg. Vrij Huis, 1529-47, fol. 168 v° ; — B) *de Noker.* C : paie 10 esc. gr. de cens foncier que l'hôtel continue à acquitter après l'incorporation de cette maison; — C) *de Belle.* F : Reg. keure 1533-34, fol. 44°. — L'hôtel d'Hane paie pour une emprise faite sur la rue pendant la construction 12 gros par an.

38. **De bonte Coe.**

40. **De bonte Leeuw** C : Petit Cart. de Gand, p. 55, acte de 1317; Reg. keure 1499-1501, fol. 2. L'acte de 1317 mentionne un cens foncier de 100 esc. par. Vers 1500 le cens est réduit à 18 esc. 4 d. gr.

42. —

44. — F : Reg. Vrij Huis 1781-85, fol. 348 v°.

46-52. —

54. **De drij Cruuskens.** F : 2e Cleenen boec Vrij Huis, fol. 271.

56. **De Belle.**

58. —

60. — F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol.

62. **'t Westlandt.** F : 2e gr. boec Vrij Huis V, 682 (217).

64. **De Neger.**

66. **De Sleutel.** C : Reg. keure 1379-80 fol. 30. Cens de 50 esc. par.

68. **De Zonne.**

QUAI DES DOMINICAINS.

(Predikheerenleie).

M 6, N 6.

1. **De Belle.**

2. **'t Roodehuus.** F : 2e gr. boec Vrij Huus V fol. 625 (203); cleenen boec Vrij Huus fol. 88.

3-5. —

6. — F : Cleenen boec Vrij Huus fol. 337.

7. **Ser Jan' Volkers steen.** F : Reg. keure 1407-08 fol. 84 (acte de 1421); 2e gr. boec Vrij Huus V fol. 572 (182).

8-26. —

RUELLE MONT AUX CHAUMES.

N 6.

1. **De Peereboom.** F : Reg. Vrij Huus 1547-53 fol. 129; 2e gr. boec Vrij Huus VI fol. 714 (227).

2. **'t Steenkin.** C : Arrière-maison de Ser Volkers steen, sis quai des Dominicains, n° 7.

RUE DE LA GRANGE.

N 6.

1. **Maison des marchands de fromage.**

2. **'t Hof van Elseghem.**

RUE DE L'OCRE.

(Nokerstege).

M 6.

1. — C : Reg. keure 1548-49 fol. 160 v°. Cens foncier de 3 esc. 4 d. gros.

RUE LONGUE DE LA MONNAIE.

(de lange Munte).

P 7; Q 7; Q 8; S 8.

1. **De Rebbe.** C : Reg. des parchons 1640-41 fol. 84.

3. **De Prince Cardinael.** C : Ibidem. Nrs 1 et 3 constituaient princitivement un seul immeuble.

5. **Vranckerijcke** *(de gulden Roose).* F : Reg. Vrij Huis 1569-84 fol. 136. Franc bien quoique grevé de 3 gros de vieux cens foncier ou surrente (cf. p. 31 n° 2) et d'une rente de 3 liv. rachetable au denier 16.

7. **De Eecke** *(de gulden Boom, 't schoone Bakkerinneke).* C 1/2 et F 1/2 : Reg. keure 1408-09 fol. 38 v°; 2e cleenen boec Vrij Huis fol. 268. Cens foncier de 30 esc. par. au profit de la famille Bette.

9. **Brandenborch** *(de Croone)*. C : Reg. keure 1402-03 fol. 12; ibidem 1431-32 fol. 69. Le 21 oct. 1402 l'immeuble est loué pour 6 ans à raison d'un loyer annuel de 3 liv. 13 esc. gr. Un acte du 12 mai 1431 atteste un cens foncier du 8 esc. 8 d. gr.

11. **De Eenhoorne.**

13. **Het Lammeken.**

15. **De gulden Roostere** *(de Wijsere)*. C : Reg. des parchons 1637-38 fol. 126 v°.

17. **'t Schomincle.** C : Reg. keure 1421-22 fol. 52 v°; ibid. 1490-91 fol. 35 v°. En 1421 le cens est de 7 esc. 8 d. gr.; en 1490 on mentionne un cens de 28 esc. 4 d. gr., on y comprend très probablement le montant d'une rente perpétuelle.

19. **De Culder** *(de Roscam)*. C : keure 1559-60 fol. 68. Cens foncier de 6 d. par. à la Table du S. Esprit de S. Jean; rente perpétuelle de 3 esc. gros à S. Jacques; surrente de 8 esc. gr. aux Frères de N. D; rente de 20 esc. gr. rachetable au denier 18; rente de 3 liv. gr. rachetable au denier 16.

21. **De grenaet Appel.** C : Reg. keure 1610-1611 fol. 37 v°. Cet immeuble devait payer 15 esc. 6 den. des rentes du n° 19.

23. **Hemelrijcke** *('t gulden Schip, Ingelburch)*. C : Reg. keure 1490-91 fol. 9; Reg. parchons 1560-61 fol. 88. Cens de 42 gros; en 1560 création d'une rente de 20 esc. gros rachetable au denier 16.

25. **De Plume.** C : Reg. parchons 1555-56 fol. 73; ibid. 1598-99, fol. 128. Cens de 12 gros à S. Jacques; rente de 3 liv. 10 esc. gr. rachetable au denier 16; rente de 15 liv. 5 esc. rachetable au denier 16 et créée le 24 sept. 1555.

27. **De Herthoorn.**

29. **'t Houfijser.** C : Reg. keure 1368, fol. 20 v°. Cens de 4 esc. 6 den. gr. tourn. à la ville.

31. **'t wit Cruysse** *(ten Bossche)*. C : Reg. keure 1368, fol. 20 v°. Cens de 15 esc. par. à la ville.

33. **'t Wielkin** C : Reg. keure 1368, fol. 20 v°. Cens de 6 esc. 6 d. gros à la ville.

35. **De Rivisch** *(de Inghel, de gouden Hoet)*. FC : Reg. keure 1409-10, fol. 51 v°. Cens de 40 gros à la ville. L'emplacement des n°s 29 à 35 était jadis une place publique.

37. **De gouden Huve.**

39. **Het Trompet.** C : Reg. parchons 1564-65, fol. 13. Cens de 6 esc. 8 gr.; rente de 8 liv. 6 esc. 4 gr. rachetable au denier 16; rente de 2 liv. gr. rachetable au même denier et créée en 1564.

41. **Het Tonneken** *(de roode Tonne, de Boothamer)*. C : Reg. parchons 1406-07, fol. 19 v°. Cens foncier dû à différents seigneurs comme l'atteste la donation du 1/4 de cet immeuble (12 février 1406 v. s.).

43. **De Keyser**. C : Reg. keure 1573-74, fol. 151 v°; ibid., 1606-07, fol. 34. Cens de 2 esc. gr.; rente de 3 liv. 18 esc. gr. rachetable au denier 16.

45. **Het gouden Peert**.

47. **De gaude Clocke**.

49. **De Clavere**. C : Reg. keure 1599-1600, fol. 39 v°. Cens de 3 esc. 8 gr.; rente de 7 liv. gr. rachetable au denier 16.

51. A) **De Sonne,** B) **de vier Heemskinderen** (*de Schelpe*). C : Reg. parchons 1558-59, fol. 280 v°. Cens de 23 gros à la ville; rente de 4 liv. 5 esc. gr. rachetable au denier 16.

53. **De Cleerbessem**. C : Reg. parchons 1589-90, fol. 39. Cens de 14 gros à la famille Triest et lors de chaque aliénation 1 livre de poivre.

55. A) **De groote Beyaert** *(de draeyende Ooge)*, B) **de cleine Beyaert**. C : Reg. keure 1539-40, fol. 5 v°. Paie le 1/4 d'un cens de 23 gros dû à la ville.

57. A) **De gulden Cam**. B) **het Sweert**. C) **de Roose**. C : Reg. keure 1441-42, fol. 67 v°. Cens de 44 esc. 3 d. par. aux Borluut.

59. **De Spieghel**. C : Reg. parchons 1637-38, fol. 70. Cens de 14 gr. 4 d. par.; rente de 17 esc. gr. rachetable au denier 20.

61. **De Mane.** C : Reg. Act. et Contr. Ghedeele 1605-06, fol. 50 v°.

63. —

2. **'t Vagevier** *('t Meuleken)*. C : Reg. keure 1399-1400, fol. 53 v°, ibid. 1490-91, fol. 7 v°. En 1400 cens de 32 esc. par.

4. **De Lupaert**. CF : Reg. keure 1362-63, fol. 16; ibid. 1490-91, fol. 67 v°; 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 763 (242 v°). Cens de 9 esc. 2 d. gr.

6. **'t Paradys** *(de Herder)*. CF : Reg. keure 1434-35 fol. 13 v°; 2e gr. boec Vrij Huis V fol. 677 (216). Cens de 4 liv. parisis.

8. **Cleen Vranckerijcke**. CF : Reg. keure 1606-07 fol. 32 v°. 2e gr. boec Vrij Huis V fol. 617. Cens de 6 esc. 6 gros; rente de 18 liv. gros rachetable au denier 16.

10. A/ **De cleene Hert** *(fransche Scilt)*. C : Reg. keure 1402-03 fol. 28; ibid. 1490-91 fol. 37.
B/ **De groote Hert.** C : Reg. keure 1409-10 fol. 21. Cens de 8 liv. par. grevant le tout.

12. **De Wildeman** *(de wilde Vrouw, de gouden Cop)*. C : Reg. parchons 1564-65 fol. 345 v°. Cens de 2 esc. 3 d. gr.; rente de 2 liv. 10 esc. gr. rachetable au denier 16.

14. **De Name Jhesus**. F : Reg. Vrij Huis 1553-69 fol. 302; 2e gr. boec Vrij Huis VI fol. 727 (230). Charge foncière de 11 esc. 8 d. gr. et 8 chapons; 6 liv. gr. rachetables au denier 16.

16. **De Drake** *(de cleene Catte)*. C : Arch. Hôp. S. Jacques, Carton I a° 1346; Reg. keure 1371 fol. 1 v°. Cens de 2 liv. 7 den. 1 *allinc* par. et 2 chapons.

18. **De groote Catte**. C : Ibidem.

20. **De Sleutele** *(de drij Sleutels)*. C : Reg. parchons 1785 fol. 2 v^e^. Cens de 2 florins aux chapellenies de S. Jacques.

22. **'t Hasewindeke**. C : Reg. keure 1455-56 fol. 51. Cens de 14 gros; rente viagère de 20 esc. gr.

24. **De drie Pollepels**. F : Reg. parchons 1595-96 fol. 103. Rente de 6 liv. gros rachetable au denier 16.

26. —

28. **De witte Leeuw**. C : Reg. keure 1522-23 fol. 104. Cens et surrente de 7 esc. 6 d. gr.; rente de 25 esc. gr. rachetable au denier 16.

30. **De drij Mollekens**.

32. **De bonte Coe**. C : Reg. keure 1588-89 fol. 68 v°. Cens de 6 esc. 8 gr. 8 chapons; rente de 16 liv. 4 esc. gr. rachetable au denier 16.

34. **De Pauwinnesteen**. FCF : Reg. keure 1374 fol. 31 v°. Cens foncier de 15 liv. par.; — Ibid. 1445-46 fol. 14. On appelle l'immeuble *huus ende erve* grevé de 3 liv. 10 esc. gr. de surrente; — Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 83 v°.

36. **De Maecht van Ghendt**. C : Reg. keure 1408-09 fol. 37 v°. Cens de 4 esc. 4 d.

38. **De drie Keersen**. C : Ibid.; ibid. 1549-50 fol. 15. Cens de 4 esc. 4 d. Primitivement les n°s 36 et 38 constituaient un seul immeuble payant 8 esc. 8 d. de cens.

40. **De Zwane**. Reg. keure 1427-28 fol. 65 v°.

42. **De Papegay**. C : Reg. keure 1570-71 foi. 35. Cens de 22 gr. 6 d. par.; surrente de 5 esc. 7 d. gr. 6 d. par.

44-54. —

56. **De Lelye**. C : Reg. parchons 1365-66 fol. 36 v°; Reg. keure 1378 fol. 4 v°. Le fonds appartenait aux Rijnvisch et payait un cens de 3 liv. 4 esc. par. 2 chapons. En 1365 l'immeuble était loué pour 50 esc. gr.

58. —

60. **Callekinsteen** *(de gouden Hant)*. F : Reg. keure 1464-65 fol. 116 v°; Reg. Vrij Huis 1553-69 fol. 128 v°.

RUE SANS FIN.

(Straetkin sonder Ende; Breydelstege).

Q 7; Q 8.

1. — C : Reg. keure 1408-09 fol. 37 v°. Cens de 8 esc. par. 1 chapon.

PLACE DU CANON.

(Wannekensaard).

S 8.

1. — C : Terrier des pelletiers fol. 1. Cens de 1 chapon 1/2 et 2 esc. gr. à l'église S. Bavon; 18 gros à la maison du Temple et 8 gros aux Pelletiers.

2. C : ibid. fol. 5. Constituait un immeuble avec le nº 1.

3. C : ibid. fol. 9. Cens de 8 gros aux Pelletiers et 18 gr. à la maison du Temple.

4. — C : ibid. fol. 13. Cens de 8 gros aux Pelletiers.

5. — C : ibid.

6. — C : ibid., fol. 17. Les nos 4, 5, 6 primitivement un immeuble

7. — C : ibid. Cens de 4 gros aux Pelletiers.

8-9. —

MARCHÉ DU VENDREDI.

1. **'s Reytershuus** *(roode Hond).* C : Reg. keure 1564-65, fol. 73. F : 2e gr. boec Vrij Huus VI, fol. 795. Une vente du 9 août 1564 mentionne un cens de 3 esc. d. gr. et deux rentes irrachetables de 16 esc. gr. et de 11 gr. 6 d. par.

3. **De swarte Arent.** C : Reg. keure 1483-84, fol. 172 vº; Reg. parchons 1629-30, fol. 18. Cens de 27. esc. 4 gr.

5. **Jacob Masch Steen** *(lijnmakerssteen).* F : Arch. de l'église S. Jacques acte de 1333. Vers 1300 ce Steen appartenait aux Utenhove qui le vendirent à Jacques Masch en 1333. Plus tard il fut divisé en : A) *het Peert.* F : 2e gr. boec Vrij Huis VII, 851 vº. B) *de Sterre.* F : ibid. VII, fol. 851. C) *de Roose.* FCF : ibid. VI, fol. 779.

7. **Gulden Weerelt** *(de Pelgrim).* F : Reg. keure 1468-99, fol. 123; 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 823 vº.

9. A) **De Pollepel**. C : Reg. parchons 1350, fol. 156. Cens de 16 esc. 10 den. par.

B) **De cleene Pollepel** *('t Lammekin, de Helm).* C : Reg. keure 1399-1400, fol. 53 vº. Cens de 11 esc. 5. d. 2 chapons.

11. **'t Muusenhol** *('t bonte Leeukin, de Sonne).* C : Reg. keure 1399-1400, fol. 53 vº. Cens de 8 esc. 10 d. par. 1 chapon; ibid. 1565-66, fol. 227 atteste un cens de 4 esc. gros.

13. A) **Sint Jacob.** C : Reg. keure 1399-1400, fol. 53 vº. Cens de 9 esc. 8 d. par. 1 chapon; Reg. parchons 1555-56, fol. 86 atteste un cens de 3 esc. 4 d. gr. 2 chapons.

B) **Sint Jan** *(gulden Beer, gheluwe Waenbaes).* C : Reg. keure

1399-1400, fol. 53 v°. Cens de 9 esc. 10 d. par.; ibid. 1625-26, fol. 99 v°.

15. **Het Tooghuis** *(de Papegaey, de Cooreblomme)*. CF : Reg. keure 1399-1400, fol. 53 v°; ibid. 1436-37, fol. 78; ibid. 1498-99, fol. 36; Reg. Vrij Huis 1629-32, fol. 49 v°. Cens de 10 esc. 11 d. par. 1 chapon, racheté entre 1436 et 1498.

17. **Hodeveere** *(den gulden Arend)*. C : Reg. keure 1415-16, fol. 60; ibid. 1483-84, fol. 192 v°. Cens de 12 esc. gros.

19. A) **Lammewerkershuis** *(de bonte Mantel, de vergulde Pot)*. B) **de Croone**. CF : Arch. Hôp. S. Jacques I, a° 1362; Reg. keure 1468-69, fol. 112 v°; 2e gr. boec Vrij Huis VII, fol. 864. Cens foncier de 5 esc. gros.

21. **Int Wannekin**. C : Reg. keure 1399-1400 fol. 53 v°. Cens de 5 esc. 4 d. par.

23. A/ **De dobbele Arent**. C : Reg. keure 1399-1400 fol. 53 v°. Cens de 5 esc. 4 d. par. B/ **Moriaenshooft** *(Moorlant)*. C : Reg. keure 1544-45 fol. 90 v°. Cens de 11 esc. 8 d. gros.

25. **'t Wild Vercken** *(de Mane)*. C : Reg. parchons 1593-94 fol. 43. Cens de 3 gr. 4 den.

27. **Het Toreke**. FC : Reg. keure 1360 fol. 4. La conversion de l'alleu en censive a lieu le 12 sept. 1360 au prix de 1 liv. gros de cens annuel.

28. — C : Reg. keure 1454-55 fol. 76. Cens de 38 gr. à la ville.

29. **De oude Lijnwaetrinc** *(de Gauthont)*. F : 2e gr. boec Vrij Huis VII fol. 876.

30-31. —

32. — F : Reg. Vrij Huis 1569-98 fol. 58 v°.

33-37. Bloc dit : **de Teerling**.

Les actes mentionnent généralement le bloc entier, très rarement une ou plusieurs maisons composant ce bloc. Un acte du 12 sept. 1386 (Reg. keure fol. 4) laisse entendre que c'est une censive. Une assignation de rente viagère sur ce bloc dit qu'il y a quinze maisons sous un seul toit, payant toutes ensemble 27 esc. 7 den. gr. de cens. Les seigneurs fonciers, présents à l'acte, sont Corneille Cuse, prêtre, receveur des quotidiens de S. Jean et Philippe van der Crucen, prêtre, receveur de la gilde N. D. en l'église S. Jacques (Reg. keure fol. 66 v°). A la fin du XVe siècle, on ne connaît plus les censiers. Un acte du 31 janv. 1486 atteste encore les 27 esc. 7 d. gr. de cens sans nommer les seigneurs fonciers (Reg. keure fol. 92). Un acte du 27 sept. 1495 parle de 30 esc. gr. environ, *eerflic landcheins of daer ontrent* (Reg. keure fol. 10 v°). Le 9 Avril 1505, on vend une maison séparément et cela comme franc bien. On rappelle encore le cens de 27 esc. 7 d. gr. mais on ajoute qu'on n'a pas su retrouver le seigneur foncier et que, si ce dernier se fait connaître, on accomplira

devant lui les formalités d'usage (Reg. keure fol. 64). Le 16 Mars 1506, on vend une autre partie du bloc, pareillement comme franc bien, faute de connaître le censier (Reg. keure fol. 69). Le 3 Août 1507, on vend une rente de 20 esc. gr. rachetable au denier 16, assignée sur le bloc entier appelé *vrij huus vrij erve,* on mentionne la charge de 27 esc. 7 d. gr. en la qualifiant de surrente (Reg. keure fol. 109 v°). Dans la suite l'immeuble est définitivement inscrit comme alleu dans les terriers *vrij Huis vrij Erve.*

38. **De kleine Wulf.** F.

39. **Onder den Wijngaert.** F : Reg. keure 1597-98 fol. 92; cleenen boec Vrij Huis fol. 191 v°.

40. **De groote Wulf** *(Lakenmetershuis).* F : Reg. keure 1365-66 fol. 41 v°; Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 56; Cleenen boec Vrij Huis I, fol. 167.

41. **De Valcke.** C : Reg. parchons 1621-22, fol. 41. Cens de 18 gr.; rente perp. de 18 d. par.; surrente de 14 gr.; rente de 9 liv. gr. au denier 16.

42. **De Pau** *(het Schaep, de Heinsele).* C : Reg. keure 1544-45, fol. 45. Cens de 5 esc. gr.; rente de 10 esc. gr. rach. au denier 16.

43. —

44. **'t Muelekin.** F : 2e gr. boec Vrij Huis, fol. 817.

45. **De bonte Os.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 95 v°. L'arrière-maison paie 5 gr. 9 d. par. de cens et le jardin 5 gros.

46. **De Swane.**

47. **De bonte Coe.**

48. **De Helm.** C : Reg. keure 1571-72, fol. 147 v°. Mention de l'existence d'un cens.

49. **De Inghel.** F : Reg. keure 1374, fol. 37; v°; ibid. 1626-27, fol. 71. Cens de 26 esc. par.

50. **De gulden Sleutel.** Reg. keure 1602-03, fol. 88 v°. Grevé de nombreuses rentes rachetables au denier 16.

51. **De Hase.** Reg. parchons 1581-82, fol. 3. Mention de rentes perpétuelles.

52. —

53. **De Huls** *(Zevensterre).* F : Reg. keure 1434-35, fol. 182 v°; Reg. Vrij Huis 1547-53, fol. 17.

54. **Het Hautvat.** F : 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 783. Primitivement les nos 53 et 54 constituaient un seul immeuble.

55. **Utenhove Steen.** *(Mersseniershuis).* F : Reg. keure 1449-50 fol. 32 v° ; 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 776.

56. **Het gulden Cussen.** C : Reg. keure 1563-64, fol. 137 v°. Cens de 28 esc. g.

57. **De Plume.**

58-59. —

60. **De Gaublomme.** C : Reg. keure 1603-04, fol. 33. Cens de 7 gr. 9 d. par.; rente de 6 liv. 15 esc. gr. rach. au denier 16.

61. **De Coorenblomme.**

62. **Den Buck.** C : Reg. parchons 1615-16, fol. 125 v°. Cens de 7 gr. et de 6 gr. à la ville; rente perpétuelle de 42 gr. et 23 d. par.

RUE AU VENT.

(Waeystraete).

S 9.

1. — F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 51 v°.

2. — CF : Reg. keure 1378, fol. 11 v°. Le 8 nov. 1378, rachat du cens de 3 liv. par. grevant la 1/2 de l'immeuble.

RUE DU LAITAGE.

(Zuvelsteghe).

S 8; S 9.

1. — C : Reg. keure 1499-1501, fol. 2. Cens de 21 gros 1 anglais.

3-17. —

2-16. —

18. **De Lelye.** F : Reg. Vrij Huis 1598-1614, fol. 164. Cet alleu est grevé néanmoins de 10 gr. de cens et d'une redevance de 3 mesures de pois au profit des pauvres de la corporation des brasseurs.

RUE DE L'ANGE.

(Contentast).

S 9.

1. — C : Reg. keure 1373, fol. 14. Le 1er décembre 1373, vente de la maison, sise sur un terrain grevé de cens, pour 8 liv. gr. tourn.

2. — C : Ibid. 1357, fol. 22 v°. Cens de 5 esc. 4 d. par.

RUE OBSCURE.

(Loofsteghe).

S 9; S 10.

1. — C : Petit Cart. de Gand II, p. 78.

RUE DES AMANTS.

(Minnesteghe).

S 10.

1. — C : Reg. keure 1357, fol. 22 v°. Cens de 4 esc. par.

2. — F : Reg. keure 1379, fol. 37 v°.

RUE BASSE.

(Ondersteghe).

P 9; Q 8.

1. —

3. **De Ram.** F : La façade porte l'inscription *Vrij Huis Vrij Erve.*

5. — F : Voyez le n° 15 de la rue Haut-Port.

7. **Maison des Brasseurs.**

9. **Het Hof van Camericke.** F : Reg. keure 1466-67, fol. 87; ibid. 1480-81, fol. 22. Ce dernier texte implique que cet immeuble fort spacieux et très luxueux est grevé en certaines parties d'un cens foncier, et un acte du 9 novembre 1570 mentionne en effet " *11 sc. 6 gr. par. tsiaers ouder landcheins, capelrierente ende andere erflicke rente,* „ en outre une rente de 26 liv. gr. rachetable au denier 16 (Reg. keure 1570-71, fol. 70 v°).

11. **De drie Coninghen.** Voyez le n° 25 de la rue Haut-Port.

13. —

15. **Steen des Vilain.** F : Reg. keure 1483-84 fol. 18 v°; reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 89 v°. Une vente de rentes atteste une rente de 4 liv. par. à charge de la 1/2 du fonds (Reg. keure 1362 fol. 17). Un acte du 21 Juin 1535 l'appelle surrente.

17. **Steen de ser Braem.** F : Reg. des parchons 1358-59 fol. 24 v°; 2e gr. boec Vrij Huis fol. 807. Fondé vers 1200 par la puissante famille Braem (ser Abraham). Un inventaire d'Avril 1358 atteste que les enfants de Liévin Braem ont la propriété du fonds et de la moitié de la maison.

19. **Steen des Vaernewijck.** F : Reg. keure 1362-63 fol. 33. Rente perpétuelle de 6 esc. 6 d. gr. tourn. (Acte du 5 Août 1363).

21. —

23. **De Rave.** Maison au coin de la rue Basse et de la rue des Grainiers, porte comme enseigne un corbeau taillé dans la pierre.

25. **Yper.** C : Reg. keure 1499-1500 fol. 103 v°. Charge de 13 esc. 4 d. gr. en cens et en rente.

RUE COURTE DES CHEVALIERS.

(Korte Ridderstraat).

N 8.

1. — F : Reg. keure 1417-18, fol. 6 v°; 1565-66, fol. 160.

3. **Egghelinsscure**. C : Reg. keure 1386-87 fol. 32.

5. — C : Reg. keure 1373 fol. 1 v°; ibid. 1416-17 fol. 59 v°. Payait en 1373 avec le n° 7 un cens de 1 liv. gros.

7. **Ser Willems Craenkins** *(de Windthont, de Croone)*. C : Reg. keure 1373 fol. 1 v°. Cens de 1 liv. gros à trois censiers. Un de ceux-ci, Simon Damman, achète l'immeuble, le 26 Août 1373, et le libère ainsi d'une 3e partie du cens.

2. **De Braemberch.**

4. **'t Moriaenshooft.**

6. **De bonte Mantele**. C : Reg. keure 1416-17 fol. 9 v°. Un acte de vente de l'immeuble au prix de 24 liv. gr. atteste un cens foncier.

8. **De vier Eemers** *('s Hertogenbosch)*.

PETITE TURQUIE.

(An Sent Niclaus Kerchof).

O 7.

1. **'t Gaude Peert**. F : Reg. Vrij Huis 1553-69 fol. 220 v°; Cleenen boec Vrij Huis fol. 303 v°. La corporation des épiciers achète cet immeuble en 1473.

2. **De roode Poort.**

3. **De Pellicaen.**

RUE DE LA CATALOGNE.

(Cattesteghe).

N 7, N 8.

1. **De vetten Osse** *(den groenen Lanteerne)*. F : Gr. boec Vrij Huis V fol. 616; Reg. Vrij Huis 1785-89 fol. 131.

3. — F : Reg. keure 1397-1400 fol. 47 v°.

5. **De Schaepherder.**

2. **De Spieghel**. C : Reg. parchons 1407-08 fol. 65. Cens de 3 liv. 14 esc. par. 1 1/2 chapon.

4. **Den Helm**. C : Reg. keure 1424-25 fol. 65. Cens de 39 esc. 9 d. par. 3 chapons et 3/4 de chapon.

13. **Den cleenen Mommaert**. F : 2e gr. boec Vrij Huis VII fol. 845. Steen.

15. **Den grooten Mommaert**. F : Ibid. fol. 834; Reg. Vrij Huis 1644-54 fol. 259.

17. **De Rape**. C 1/2 et F 1/2. Reg. keure 1372 fol. 33. Le 3 Juin 1372 la moitié de l'alleu est accensée pour 6 esc. par.

19. —

21. **Den bonten Hont**.

23. **De Catte**.

25. — C : Reg. keure 1414 fol. 108 v°. Cens de 22 esc. 6 d. par.

2. **Borgoensch Cruyse**. F : 2e gr. boec Vrij Huis fol. 919; Reg. Vrij Huis 1692-97 fol. 218 v°.

4-6. —

8. **De drie Sleutels**.

10. — C 1/2 et F 1/2. Reg. keure 1374 fol. 46 et 47 (feuille détachée). La partie accensée paie 42 esc. 7 d. par.

12. —

SABLON (1).

(Zandberg).

O 10.

1. —

2. — C : Arch. de l'hôp. S. Jacques, I, acte de 1328.

3. **De blauwe Huycke**. F : Reg. Vrij Huis 1687-92 fol. 174 v°.

4. **Doude Roose**. FC : Reg. keure 1373-74 fol. 19 v°. Terrain détaché des fonds allodiaux nos 69 et 71 de la rue Haut Port et accensé.

5. **De cleene Roose**. F : Reg. keure 1413-14 fol. 1 v°; ibid. 1546-47 fol. 177 v°.

6. **'t Witte Huis**. F : Cleenen boec Vrij Huis II fol. 905 et 905 v°.

7. **Den zwarten Leeuw**.

8. — F : 1e gr. boec Vrij Huis fol. 345.

9-10. —

11. — F : Reg. keure 1415-16 fol. 77 v°.

12. —

13. — F : Reg. keure 1373 fol. 16 v°.

14. — F : Reg. keure 1372 fol. 29. Cens de 10 esc. par. 2 chapons.

---

(1) Le Sablon a une altitude de 13m249. La partie la plus ancienne du Portus est comprise entre cette hauteur et la Lys.

RUE DU MIROIR.

(Hooge Quaetham).

N 11 — O 11.

1. **De Schelpe.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 59 v°; 2e gr. boec Vrij Huis VI fol. 793.
3. **De Pellicaen.**
2. — C : Reg. keure 1397-1400 fol. 79. La moitié payait un cens de 27 esc. 9 d. par.
4. — C : Ibidem. La moitié du fonds payait également un cens de 27 esc. 9 d. par.
6. — C : Reg. keure 1397-1400, fol. 71.

RUE DE L'ÉTRILLE.

(Neder-Quaetham of Roscamstraet).

N 11.

1. **Den rooden Hoet.** Reg. parchons 1479-80, fol. 80.
2. **Het Hof van Eename.** F : Cleenen boec Vrij Huis, fol. 210 v°; Reg. Vrij Huis 1675-79, fol. 222 et 320 v°.

RUE DES URSULINES.

N 10; O 10.

Steen. F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 245 v°. George Triest vendit ce Steen au XVIe siècle.

RUE DU PARADIS.

(Donckersteghe).

O 7.

1. **Artoys** *(de Oyevaer).* F : 2e gr. boec Vrij Huis, fol. 605.
3. **'t Dobbel Cruyce.**
5. **a, b, c.** F : Reg. Vrij Huis 1654-59, fol. 7. Primitivement ces trois maisons étaient les trois écuries de l'hôtellerie *de Roose* sise rue Haut-Port.
7. —
9. **Den rooden Leeuw.** Entre le n° 9 et le n° 11 on a la sortie de l'hotellerie *Perceval*, rue Haut-Port.
11. **De gouden Leerse.** F : Reg. Vrij Huis 1562 fol. 149.
13. **De Jacht.**

15. **'t Gruuthuus.** C : Reg. keure 1406, fol. 43°. Cens de 8 liv. gros constitué en 1406.

2. **Den swarten Sadel.** F : Reg. keure 1595-96 fol. I88.

4. — C : Reg. keure 1368 fol. 22 v°. Cens de 48 esc. par.

6. — F : Ibidem.

8. —

10. **'t Casteel van Emaüs.** F : Reg. Vrij Huis 1614-20 fol. 94.

PLACE DU LION D'OR.

(te Putte).

O 8.

1. **De Spieghel.** F : Reg. keure 1397-1400 fol. 29 v°; Reg. Vrij Huis 1716-21 fol. 89.

2. **'t Paradijsken.** Propriété des chanoines de S. Pharaïlde qui jouissaient du privilège d'y vendre du vin et de la bière sans payer les droits d'accises.

3. **Emelrode** *(Hemelrijck).* F : Reg. keure 1538-39 fol. 214 ; 2ᵉ gr. boec Vrij Huis VI fol. 772. L'immeuble prit le nom de la famille Hemelrode. Certaines parties étaient grevées d'un cens (acte du 19 Avril 1539).

4. **De gouden Leeuw.** F : Reg. keure 1463-64, fol. 56 v°; Cleenen boec Vrij Huis, fol. 246.

5. **De Trompeneere** *(de gouden Zale, de roode Zale).* C : Reg. keure 1375, fol. 18 v°. Cens de 5 esc. gr. tourn. aux de Grutere et aux Bette.

6. **De Steenput.** F : 2ᵉ gr. boec Vrij Huis V, fol. 630.

7. **De Fonteyne.** F : Reg. keure 1490-91, fol. 27; Cleenen boec Vrij Huis, fol. 344.

8. **De Pluym.**

9. **De Minnestreck.**

10. **De cleene Clocke** *('t Groenhuus).* C : Reg. keure 1571-72, fol. 140. Cens et surrente de 5 esc. 8 gr.

11. **De Clocke.** C : Reg. keure 1548-49, fol. 212. Cens, rente de chapellenie et surrente de 17 esc. 6 d. gr.

12. **'t Nieuwe Huus.**

13. **De Osse.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 19.

14. **De Esel.** CF : Reg. keure 1372, fol. 33; Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 19. Cens de 3 liv. 10 esc. par. à différents seigneurs.

15. **'t Ser Boudins Taelboems.** C : Reg. keure 1372, fol. 33. Cens de 3 liv. par. aux Bette.

16. **De Burse.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 52 v°.

RUE COURTE DES CHEVALIERS.

(Korte Ridderstraat).

N 8.

1. — F : Reg. keure 1417-18, fol. 6 v°; 1565-66, fol. 160.

3. **Egghelinsscure.** C : Reg. keure 1386-87 fol. 32.

5. — C : Reg. keure 1373 fol. 1 v°; ibid. 1416-17 fol. 59 v°. Payait en 1373 avec le n° 7 un cens de 1 liv. gros.

7. **Ser Willems Craenkins** *(de Windthont, de Croone).* C : Reg. keure 1373 fol. 1 v°. Cens de 1 liv. gros à trois censiers. Un de ceux-ci, Simon Damman, achète l'immeuble, le 26 Août 1373, et le libère ainsi d'une 3e partie du cens.

2. **De Braemberch.**

4. **'t Moriaenshooft.**

6. **De bonte Mantele.** C : Reg. keure 1416-17 fol. 9 v°. Un acte de vente de l'immeuble au prix de 24 liv. gr. atteste un cens foncier.

8. **De vier Eemers** *('s Hertogenbosch).*

PETITE TURQUIE.

(An Sent Niclaus Kerchof).

O 7.

1. **'t Gaude Peert.** F : Reg. Vrij Huis 1553-69 fol. 220 v°; Cleenen boec Vrij Huis fol. 303 v°. La corporation des épiciers achète cet immeuble en 1473.

2. **De roode Poort.**

3. **De Pellicaen.**

RUE DE LA CATALOGNE.

(Cattesteghe).

N 7, N 8.

1. **De vetten Osse** *(den groenen Lanteerne).* F : Gr. boec Vrij Huis V fol. 616; Reg. Vrij Huis 1785-89 fol. 131.

3. — F : Reg. keure 1397-1400 fol. 47 v°.

5. **De Schaepherder.**

2. **De Spieghel.** C : Reg. parchons 1407-08 fol. 65. Cens de 3 liv. 14 esc. par. 1 1/2 chapon.

4. **Den Helm.** C : Reg. keure 1424-25 fol. 65. Cens de 39 esc. 9 d. par. 3 chapons et 3/4 de chapon.

6. **De Dolphijn.**

8. **Ticheldeckershuus** *(Maison des Couvreurs de Tuiles).* C : Reg. keure 1542-43, fol. 35 v°. Cens de 2 liv. par.

10. **Kaeskoopershuus** *(Maison des marchands de fromage).* Même texte. Charles-Quint confisqua la maison de ces deux corporations et la donna à Saint-Bavon, qui vendit l'immeuble en toute propriété le 27 juin 1542.

12. **De Crommesteghe.**

14. **Maison des Maçons** *(de roode Deure, Prince Vaudemont).* F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 303; 2e gr. boec Vrij Huis V, fol. 667.

16. — C : Reg. keure 1375, fol. 28. Double censive payant 5 esc. par. de cens au métier des Charpentiers.

18. **Maison des Charpentiers.** F : 2e gr. boec Vrij Huis VI, fol. 717; Reg. Vrij Huis 1569-84, fol. 60.

20. — C : Reg. keure 1373, fol. 14 v°. Cens de 7 liv. par.

RUE TORTUE.

(Crommesteghe).

M 7; N 7.

1. — F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 97 v°.
2. — F : ibidem.
3. — F : ibidem.

RUE SAINT-JEAN.

N 8, N 9.

1. **De cleene Croone.**
2. —
3. — F : Cleenen boec Vrij Huis 1582, fol. 137 v°.
4. **Rosecranskin.**
5. **'t Hof van Heersele** *(Rozemarijnken).* C : Reg. parchons 1475-76, fol. 122 v°.
6. — F : Reg. keure 1494-95, fol. 70; Reg. Vrij Huis 1558, fol. 64 v°. Un acte de 1494 mentionne un cens de 2 liv. 6 esc. 8 d. gr. grevant une dépendance

RUE MAGELEYN.

(Ser Mageleynstraete).

M 8.

1. **Het Scilt van Bourgoignen** C : Reg. parchons 1508-09, fol. 43. Cens de 7 esc. gr. preter 8 d. par.

3. —

5. **Het Ganxken.** F : Reg. parchons 1676-77, fol. 4; Reg. Vrij Huis 1789-96, fol. 144. On mentionne en 1676 *Cleene onlosselicke rente van oudts daer uteghaende.*

7. **Het cleen Paradys.** C : Reg. parchons 1676-77, fol. 4.

9. A) **De Mane**, B) **het Paerdeken**. C : Reg. keure 1411-12 fol. 36. Rente perpétuelle de 30 esc. gr.

11. **De Klokke.**

13. —

15. — F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 108.

2. **De Valcke** *(witte Valcke, Wijngaert)*. C : Reg. keure 1366-67 fol. 13; Reg. parchons 1407-08 fol. 65. Les 3/4 sont grevés de 3 liv. par. 1/2 chapon de cens; une dépendance de 5 esc. par.; une autre dite *loeve* donnant dans la rue de la Catalogne de 3 liv. par. 3 chapons. Le reste est franc bien.

4. **De Hodevare.** C : Reg. parchons 1363-64 fol. 23.

6. **De Pau.** C : Reg. keure 1375-76 fol. 25. Rente de 6 esc. gr. tourn. assignée sur la 1/2 du fonds et la 1/2 de la maison.

8. **In den Halsberch.** F 1/2 et C 1/2 : Reg. keure 1394-95 fol. 80 v°. (Acte de 1404).

10. **De oude Helm.**

12. **De nieuwe Helm.** F 1/2 et C 1/2 : Reg. keure 1378-79 fol. 47; ibid. 1405-06 fol. 2 v°. Le 24 juillet 1379, vente de la 1/2 du fonds et reprise à cens par le vendeur pour 3 liv. par.

14. **De gouden Scelpe.**

16. —

18. **De Roscam.** C : Reg. keure 1499-1501 fol. 2. Cens de 15 gros. Une dépendance de la rue des Vanniers paie 4 esc. gr. de cens.

20. **Den Hert.** C : Reg. keure 1372-73 fol. 37. Grevé de 3 liv. par. ensemble avec le n° 24.

22. **Den Eenhoorn** *(den hooghen Sin)*.

24. **Den Vos.** C : Reg. keure 1372-73 fol. 37. Cf. n° 20.

26. **De Balance.** C : Reg. keure 1405-06 fol. 39; ibid. 1457-58 fol. 37. Cens de 12 liv. 4 esc. par. Erreur sur le plan.

28. **'t Zwijnkin.**

30. — F : Reg. keure 1528-29 fol. 14.

32. **'t Zwaenkin** *(de gulden Pau)*.

PLACE DE LA CALANDRE.

(Calanderberg).

L 9.

1. **Masseminsteen.** F : Reg. keure 1406-07 fol. 26. La chapelle et l'arrière-maison doivent un cens à la ville.

2. **De Pale**. C : Terrier de la ville I fol. 18. Cens de 46 esc. par. à la ville.

3. — C : Reg. keure fol. 51 v° a° 1369; ibid. 1378 fol. 15. Cens de 16 esc. par. à la ville; 6 liv. par. au S. Esprit de S. Michel. La ville cède son cens à S. Jean le 11 août 1369.

4. **Maison de Jacques van Artevelde**. C : Reg. parchons 1356-57 fol. 4 v°. Ce texte nous apprend que le ruwaert fit agrandir sa demeure en bâtissant une *loeve* sur le fonds des Van der Zickele, pour lequel il payait 18 gr. de cens; une partie du fonds de la maison principale devait aux Amman un cens de 50 gr. tourn. et 5 chapons. Une arrière-maison sise rue de la Crapaudière acquittait un cens de 5 esc. gr. (Reg. parchons 1455-56 fol. 214 v°).

5. **Maison de Marie van Artevelde**. F et C : Reg. keure 1357-58 fol. 19 v°. Un cens grevait la moitié du fonds d'une dépendance. Deux arrière-maisons dans la Crapaudière.

6-7. —

8. **De Kerke.** C : Reg. keure 1378 fol. 33.

9. **De Caerde.** C : Reg. keure 1369 fol. 49 v°. Cens de 19 esc. gr. tourn.

10. **Den Gaepaert.**

11. **Den grooten Pau**. C : Reg. keure 1374 fol. 25 v°. Cens de 4 liv. par.

12. **De Druiftak.**

13. — C : Reg. keure 1368 fol. 19 v°. Cens de 15 esc. par. 2 chapons aux Vaernewijc.

14. **Den name Jhesus**. C : Reg. keure 1368 fol. 19 v°. Cens de 15 esc. 6 d. par. aux Vaernewijc.

15. — FC : Reg. keure 1369 fol. 43 v°. Cens de 12 liv. par.

16. — FC : Ibidem.

17. — F : Reg. Vrij Huis 1569-98 fol. 121.

18. —

19. **De Carre.**

20. **Sint Michiel.**

21. **Pellaren**. F : Reg. keure 1369 fol. 42.

RUE CRAPAUDIÈRE.

(Paddenhouc).

L 8.

1. — FC : Reg. keure 1372, fol. 28 v°.

2. — F : Vide n° 5 de la place de la Calandre.

RUE DE LA CROIX.

(Cruusstraete).

L 9; M 9.

1. **Hof van Axpoele.** F : Reg. keure 1645-46; Reg. Vrij Huis 1659-63, fol. 184.

RUE AUX VACHES.

(Coestraete).

K 9.

1. **De Lanteerne** *(de Baers).* F : Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 87 v° et 108.
3. —
5. **De groote Armeede.** F : Reg. keure 1372-73, fol. 28; Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 81.
7. **De cleene Ameede.** F : Reg. Vrij Huis 1556, fol. 39 v°. Une partie du fonds payait un cens de 15 esc. 1 d. gr.
9. **De Wulf.** F : Reg. keure, 1397-1400, fol. 18.
11. **De Croone.**
2-4. —
6. — F : Reg. Vrij Huis 1553-69, fol. 302. Le Vendredi-Saint, le fonds devait acquitter un œuf.
8. **De vier Aymonskinderen.**
10. — Petit Cart. de Gand II, fol. 57. Cens de 40 esc. 6 chapons.

RUE DES FOULONS.

(Volrestraete).

L 7; L 8; M 7; M 8.

1. **Steen de Masch.** F : Reg. keure 1353-54, fol. 113 v°; ibid.. fol. 37 v°.
3. **Hof Van der Vere.** F : Reg. keure 1469-70, fol. 53 v°.
5. **Hof van Boelaere.** F : Reg. keure 1513-14, fol. 165; Reg. Vrij Huis 1553-69, fol. 124 v°.
7. **Ser Sandershof.** F : Reg. keure 1408-09, fol. 21; Reg. Vrij Huis 1529-47, fol. 128 v°.
9. **Ser Brunen huus.** Reg. keure 1368, fol· 19 v°.
2. — C : Reg. keure 1374, fol. 1 v°.
4. — F 1/4 et C 3/4 : Reg. keure 1375, fol. 18. Les 3/4 acquittaient 21 esc. par. de cens.

DEVANT LE COUVENT DES FRANCISCAINS.

J 6.

1. **Steen des Masch.** F : Reg. des parchons 1351-52, fol. 24 et 91.

2. **De bonte Coe.** F : Reg. keure 1407-08, fol. 59.

PLACE D'ARMES.

(Kouter-Cultura).

J 7; J 8.

1. — F : Reg. Vrij Huis 1644-54 fol. 213 v°.

2. — F : Ibidem 1716-21 fol. 4 v°.

3. — F : Reg. keurc 1534-35 fol. 191 v°; Reg. Vrij Huis 1553-69 fol. 123.

4. **Den Pau.** C : Reg. keure 1463 fol. 19. Cens dû à la ville.

5. — F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 50 v°; Ibidem 1692-97 fol. 197 v°.

6. **De Maecht van Ghend.**

7. **De dobbele Schole.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 190.

8. — F : Reg. keure 1461-62 fol. 25.

9. **Clephuus.** Reg. parchons 1588-89 fol. 65 v°.
Coté Sud : Le terrier de la ville de 1337 mentionne 57 maisonnettes mouvant d'elle et appelées *garitten.*

RUELLE DE LA PLACE D'ARMES.

(Cautersteghe).

K 8.

1. **Mellaroen.** F : Reg. keure 1366-67 fol. 4.

2. **'t Steenkin.** C : Reg. keure 1375 fol. 21 v°. Une censive attenante, sise rue du Marais, payait un cens de 10 esc. par.

RUE COURTE DU JOUR.

(Korte Dagstege).

J 9.

1. **'t Hof van Brussele.**

3. **Sint Joris.** F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 55; Cleenen boec Vrij Huis fol. 16.

5. **De Nachtegale.** C : Reg. keure 1374 fol. 37 v°. Cens de 6 liv. par.

2. **Vrouwken van Samarien.**
4. — FC : Reg. keure 1373 fol. 3 v°. Cens de 3 liv. par.

RUE DE BRABANT.

(**Brabantstraet**).

J 9; J 10; K 9; K 10.

1. **Steen van Papeghem.** C : Reg. keure 1373-74 fol. 39; ibid. 1419-20 fol. 55. Cens de 6 liv. par. Une partie du fonds était libre.
3. **De Lupaert.** Reg. keure 1397-1400 fol. 87.
5. **De Pale.** F : Reg. keure 1397-1400 fol. 87; ibid. 1420-21 fol. 4 v°. Une dépendance payait un cens de 3 esc. par. à la ville.
7. **'t Vischpaen.** CF : Reg. keure 1373 fol. 35; Reg. Vrij Huis 1561 fol. 127 v°. En 1373 le cens est de 20 esc. 6 d. par.; en 1420 de 30 esc. 1 chapon.
9. **De Helle** *(de Coraelboom).*
2. **Smeyshuus** *(den rooden Helm).* C : Reg. keure 1378 fol. 31bis. Cens de 6 liv. par.
4. — C : Reg. keure 7372 fol. 36 v°. Cens de 50 esc. par.

RUE DU GOUVERNEMENT.

(**Opperschelstraete**).

K 9; L 10; M 10.

1. **De Spieghel.** C : Reg. keure 1542-43 fol. 126 v°. Cens de 19 esc. 6 d. gr.; 10 gr. à la ville pour le puits de la brasserie; rente de 2 esc. 6 d. gr. rachetable au denier 20; rente de 4 liv. 10 esc. gr. rachetable au denier 16.
3. **Het Paternosterken.** C : Ibidem. Cens de 19 gr.
5. **De gulden Weerelt.** Reg. keure 1538-39 fol. 214 v°.
7. **Den Beyaerd.** FC : Reg. keure 1421-22 fol. 34 v° et 53. Cens de 6 liv. par. 6 chapons.
9. — C : Reg. keure 1421-22 fol. 34 v°. Cens de 5 esc. 1/2 chapon.
11. **De Burse.** C : Ibidem. Cens de 5 esc. 1/2 chapon.
13. —
15. **Steen van Erpe.** F : Reg. keure 1431-32 fol. 86 v° et 97 v°. Rente perpétuelle de 22 liv. par.
2. **De Griffoen.** C : Reg. keure 1550-51 fol. 58. Cens de 6 esc. 6 d. gr. et surrente de 8 esc. grevant aussi la maison *Steenkin* rue aux Vaches.
4. — F : Reg. keure 1492-93 fol. 8. Rente de 2 liv. 11 esc. 8 d. gr.

6. **'t Hof der Dunen**. F : Reg. Vrij Huis 1529-47 fol. 105. Surrente de 20 esc. gr.

8. **Steen des Rijns**. F : Rag. keure 1376-77 fol. 61. Les Rijns habitaient originairement la grande Faucille, rue Haut-Port. Ils quittent leur habitation vers 1300.

10. **De Hert**. F : Reg. keure 1362-66 fol. 46. Jean Borluut vend ce steen au comte de Namur. Le 1/4 du fonds et le 1/4 de la maison payaient un cens de 5 liv. 5 esc. par.

12. **Steen des Vilain**. F : Reg. keure 1462-63 fol. 34. Surrente de 14 liv. par.

14. **Steen des Bette**. F : Reg. keure 1384-86 fol. 131. En 1386, constitution d'une rente perpétuelle de 18 liv. par.

RUELLE DITE « BOTERMANSTEGHE ».

L 10.

1. — C : Reg. keure 1376 fol. 39. Cens de 5 esc. 2 d. gr. 1 chapon.
2. — C : Reg. keure 1371 fol. 25. Cens de 29 esc. par. 4 chapons.
3. — C : Ibidem. Cens de 21 esc. 9 den. 1 " allinc „ par. et 2 chapons.
4. — C : Reg. keure 1371 fol. 25. Cens de 46 esc. par.
5. — C : Ibidem. Cens de 32 esc. par. 8 chapons et 2 livres de poivre.
6. — C : Ibidem. Cens de 36 esc. 8 den. par. 4 chapons.
7. — F : Reg. keure 1371, fol. 22 v°.

RUE BASSE DE L'ESCAUT.

(Nederscelstraete).

K 10; L 10.

1. **Château de Gérard le Diable**. FC : Diericx, Mém. II, p. 317. Le 11 août 1466, le Steen est accensé pour 2 liv. monnaie de Flandre.

CONTOUR DU CIMETIÈRE DE S. JEAN.

(An Sint Jans Kerchof).

M 10.

1. **Steen des Massemin**. F : Reg. keure 1360-6I, fol. 44 v°.
2. **Prieuré de Melle**. F : Reg. keure 1456-57, fol. 28.
3. **Refuge d'Eename**. F : Reg. keure 1454-55, fol. 107; Reg. Vrij Huis, 1529-47, fol. 114 v°.
4. — F : Reg. keure 1399-1400, fol. 80; ibid. 1440-41, fol. 8.

RUE DE L'ARGENT.

(Silverstraet).

N 10.

1. **Maison des Cordonniers.** F : Reg. Vrij Huis 1683-87, fol. 27; ibidem 1692-97, fol. 288 v°.

Le plan cadastral de la seigneurie de Saint-Pierre a été dressé d'après le plan fait par Guduald Van der Marien, prévôt de l'abbaye de Saint-Pierre, en 1690. Ce plan repose aux Archives de l'Etat à Gand.

ERRATA.

P. 3 ligne 6	ressortissait à	*au lieu de*	ressortissait de.
P. 3 ligne 25	parce que	„	par ce que.
P. 15 ligne 13	tel	„	telle.
P. 28 ligne 23	paraît	„	parait.
P. 30 ligne 32	ecclésiastique	„	écclésiastique.
P. 42 ligne 4	possédera	„	possèdera.
P. 42 ligne 22	archevêque	„	archévêque.
P. 46 ligne 11	apparaît	„	apparait.
P. 49 ligne 35	moitié	„	moitiè.
P. 63 ligne 15	peut	„	peu.
P. 122 ligne 25	*supprimez* en.		
P. 159 n. 4 ligne 7	faire devant	„	faire : devant.
P. 188 ligne 22	point de vue juridique	„	point de juridique.
P. 191 ligne 28	vu	„	vue.
P. 192 ligne 9	Gandensis	„	Gandensi.
P. 223 ligne 8	héréditaire	„	héritaire.
P. 260 ligne 15	censitaires	„	locataires.
P. 313 ligne 16	Census	„	eensus.
P. 337 ligne 15	anniversaire	„	anniveraire.

ADDENDA.

A la remarque 1 p. 1 ajoutez néanmoins le § 14 de la Rubr. 1 de la Coutume de Gand I, p. 10.

P. 24 n. 3 *après* Cf. pp. *intercalez* 198 à 200.

6

RECUEIL DE TRAVAUX

PUBLIÉS PAR

LA FACULTÉ DE PHILOSOPHIE ET LETTRES DE L'UNIVERSITÉ DE GAND.

EN VENTE :

1r Fascicule : *P. Thomas.* Lucubrationes Manilianæ. 1888. — Prix : 2 francs.

2e Fascicule : *H. Pirenne.* Histoire de la Constitution de la ville de Dinant. 1889. — Prix : 4 francs.

3e Fascicule : *F. Cumont.* Sur l'authenticité de quelques lettres de Julien. 1889. — Prix : 2 francs.

4e Fascicule : *F. Cumont.* Notes sur un temple mithriaque d'Ostie. 1891. — Prix : 2 francs.

5e Fascicule : *H. Logeman.* Elckerlyck, a fifteenth Century Dutch morality, and Everyman, a nearly contemporary translation. 1892. — Prix : 4 francs.

6e Fascicule : *J. Fredericks.* Robert le Bougre, premier inquisiteur général en France. 1892. — Prix : 2 francs.

7e Fascicule : *H. Van der Linden.* Histoire de la Constitution de la ville de Louvain au Moyen-Age. 1892. — Prix : 4 francs.

8e Fascicule : *J. J. Van Biervliet.* La Mémoire. 1893. — Prix : 2 francs.

9e Fascicule : *L. de la Vallée Poussin.* Svayambhupurāna, dixième chapitre. 1893. — Prix : 1 franc.

10e Fascicule : *F. Cumont.* Anecdota Bruxellensia I : Chroniques byzantines du manuscrit 11376. 1894. — Prix : 2 fr. 50.

11e Fascicule : *L. Parmentier.* Anecdota Bruxellensia II : Les extraits de Platon et de Plutarque du manuscrit 11360-63. 1894. — Prix : 2 fr. 50.

12e Fascicule : *J. Bidez.* La biographie d'Empédocle. 1894. — Prix : 5 francs.

13e Fascicule : *L. Willems.* Étude sur l'Ysengrinus. 1895. — Prix : 5 francs.

14e Fascicule : *M. Basse.* De stijlaffectatie in Shakespeare, vooral uit het oogpunt van het euphuïsme. 1895. — Prix : 5 francs.

15e Fascicule : *H. Van der Linden.* Les Gildes marchandes dans les Pays-Bas au Moyen-Age. 1896. — Prix : 4 francs.

16e Fascicule : *L. de la Vallée Poussin.* Textes et études tantriques 1 : Pañcakrama. 1896. — Prix : 4 francs.

17e Fascicule : *Ch. Justice.* Anecdota Bruxellensia III : Le " Codex Schottanus „ des extraits " de Legationibus „. 1896. — Prix : 4 francs.

18e Fascicule : *P. Thomas.* Catalogue des manuscrits de classiques latins de la bibliothèque royale de Bruxelles. 1896. — Prix : 4 francs.

19e Fascicule : *L. Willems.* L'Élément historique dans le Coronement Looïs. 1896. — Prix : 3 francs.

20e Fascicule : *Guillaume Des Marez.* Étude sur la propriété foncière dans les villes du Moyen-Age et spécialement en Flandre, avec plans et tables justificatives. — Prix : 13 francs.

Gand, imprimerie I. Vanderpoorten, rue de la Cuiller, 18-20.